L'Atelier de
ressources techniques
en habitation

ETUDE SUR L'AVENIR DE LA MAISON UNIFAMILIALE VIS-A-VIS LES AUTRES FORMES DE PROPRIETE DANS LES GRANDS CENTRES URBAINS AU QUEBEC

(Décembre 1982)

COPYRIGHT – [illegible] 1983

535, Fleury est, bureau 210
Montréal, (Qué.) H3L 1G6
(514) 382-1766

83-4183/3

NOTES DE PRESENTATION

Introduction ...i

Section I Synthèse et conclusions ...vi

Section II Conjoncture et perspectives d'avenir de l'habitation au Québec ...1

A. Le développement résidentiel au Québec au cours des vingt dernières années ...2

1) Bref historique ...3

2) L'évolution dans les coûts, l'offre et la demande de logement d'ici 1991 ...15

3) Les générations futures de logement ...43

4) Le profil urbain québécois ...47

B. Une analyse de l'urbanisation dans la région métropolitaine de Montréal ...53

1) Bref historique ...56

2) Les étapes de l'urbanisation ...60

3) L'évolution des deux dernières décennies ...63

4) Evolution démographique et caractéristiques de la clientèle du développement résidentiel ...82

5) La mobilité résidentielle ...104

6) Le portrait d'ensemble ...119

Section III — Risques hypothécaires et formes de propriété ...134

A. Définition d'une mesure de risque hypothécaire ...134

1) Considérations générales ...134

2) Dérivation d'une mesure de risque ...135

3) Critique de la mesure choisie ...139

B. Estimation du risque relatif des portefeuilles de prêts assurés selon les municipalités ...141

1) Commentaires sur les résultats ...141

2) Commentaires concernant le calcul et l'interprétation des résultats ...148

C. Appréciation qualitative du risque relatif des nouveaux prêts assurés ...150

1) Risque hypothécaire et les changements dans les préférences de localisation ...152

2) Risque hypothécaire et concurrence des nouvelles formes de propriété ...154

Annexe 1 — L'accessibilité au logement: méthode de calcul et évolution 1971-81, Province de Québec.

Annexe 2 — Le Sherbrooke métropolitain: origine et développement, lecture statistique.

Annexe 3 — Enquête socio-économique auprès des occupants de l'Opération 10,000 logements de la Ville de Montréal (au 30 novembre 1981).

Annexe 4 — Enquête auprès des acheteurs de maisons neuves (1979-81) garanties par le Programme de certification des maisons neuves (PCMN) de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), Région métropolitaine de Montréal.

INTRODUCTION

"L'Atelier de ressources techniques en habitation" a été retenu par la Société canadienne d'Hypothèques et de logement (SCHL) pour réaliser une étude sur l'avenir de la maison unifamiliale vis-à-vis les autres formes d'habitation dans les grands centres urbains du Québec.

Objet de la recherche

Notre mandat consistait à fournir un éclairage précis sur les éléments fondamentaux pouvant influencer l'ampleur, la typologie et la localisation du développement résidentiel dans les principales agglomérations urbaines de la Province, de discerner les tendances les plus probables et de voir comment celles-ci pourraient affecter le volume d'affaires de la SCHL et le risque hypothécaire y étant associé.

De façon particulière, notre étude devait accorder une attention aux points suivants, à savoir:

1 - la mesure de l'ampleur et des composantes de retour à la ville versus la force de la demande en banlieue au cours des dernières années;

2 - la nature permanente ou passagère de certaines tendances récentes en habitation, eu égard principalement à la dissociation entre propriété et maison unifamiliale traditionnelle;

3 - l'impact des perspectives d'évolution du secteur résidentiel sur le volume d'affaires et le risque hypothécaire de la SCHL à l'égard des maisons unifamiliales de banlieue;

4 - l'analyse comparative des risques hypothécaires associés à différentes formes d'habitation, dans la région centrale comme dans les zones périphériques des centres urbains.

La méthodologie utilisée

La méthodologie utilisée dans ce rapport repose sur une certaine perception de la nature, du dynamisme et du fonctionnement des processus et courants agissant sur le marché de l'habitation.

Notre approche consiste essentiellement à voir le système de production, de distribution et de consommation de logements semblable à un système écologique, où tout changement de débit d'un ou plusieurs constituants, toute introduction de contraintes nouvelles, amorce une réaction en chaîne, provoquant des déséquilibres plus ou moins sévères et de plus ou moins longue durée, générant à leur tour des mécanismes de production, de distribution et de consommation de logements les plus divers.

Dans l'actuel projet à l'étude, quatre postulats de l'approche analytique et prévisionnelle précédente apparaissent particulièrement éclairants et déterminants. Ces postulats empiriques, intuitifs ou hypothétiques sont les suivants:

- Nous estimons que les marchés immobiliers sont fondamentalement des marchés géographiquement distincts. Et même pour un centre urbain donné, quoique tous les constructeurs puisent le gros de leur clientèle dans celui-ci, chaque intervenant est néanmoins plus particulièrement concerné par certains territoires;

- Nous estimons que l'ensemble d'une agglomération urbaine, de même que chacun des secteurs ou sous-secteurs de marché de celle-ci, subissent l'influence de courants et conditions propres touchant une multitude de facteurs et qui fait en sorte que la résultante de toutes ces forces sur chacun de ces territoires, à un moment donné, est toujours particulière et doit être analysée et interprétée comme telle;

- Nous estimons qu'il y a de nombreuses forces d'inertie en présence, généralement très puissantes, opérant pour maintenir, pour empêcher de diminuer ou pour accroître la production des modèles de logement qui se sont bien écoulés dans un secteur ou sous-secteur de marché, mettant en relief toute l'importance d'explorer le passé pour mieux percevoir l'avenir;

- Nous estimons, qu'outre les mécanismes de marché, l'une des dimensions principales de l'évolution des marchés en habitation est la connaissance des caractéristiques socio-économiques des consommateurs de logements neufs ou anciens, ainsi que l'étude des mécanismes de décision du choix que ces ménages ont fait.

De telles lois n'opèrent pas seulement sur l'ensemble d'un secteur donné de construction résidentielle, i.e. maisons, PLEX, condominiums, appartements. La diversité des modèles dans chacun de ces secteurs et leur localisation spatiale dans un centre urbain obéissent également à des lois, à d'autres lois. Quoiqu'elles puissent être interdépendantes, celles-ci demeurent néanmoins distinctes et doivent être traitées séparément.

Matériel statistique

Le matériel statistique contenu dans ce rapport a été puisé dans les données statistiques de nature fédérale, provinciale et municipale, de même que dans un examen détaillé des conditions de marché sur le terrain. A ce titre, une série de collectes de données et d'enquêtes spéciales ont été entreprises pour la réalisation de la présente étude.

Entre autres, il convient de souligner la confection de la structure de prix de la production de maisons unifamiliales depuis 1976[1] pour la région métropolitaine de Montréal, la réalisation de deux enquêtes exhaustives de clientèle[2] et le décodage des informations recueillies dans d'autres études en partie comparables à la présente (i.e. étude sur les NER de l'INRS-Urbanisation, sur la copropriété de Jules Hurtubise, etc.) A cela s'ajoutent les résultats de l'expérience d'absorption de nombreux projets résidentiels pour lesquels notre bureau d'experts-conseils en habitation possédait déjà une série d'informations-clés.

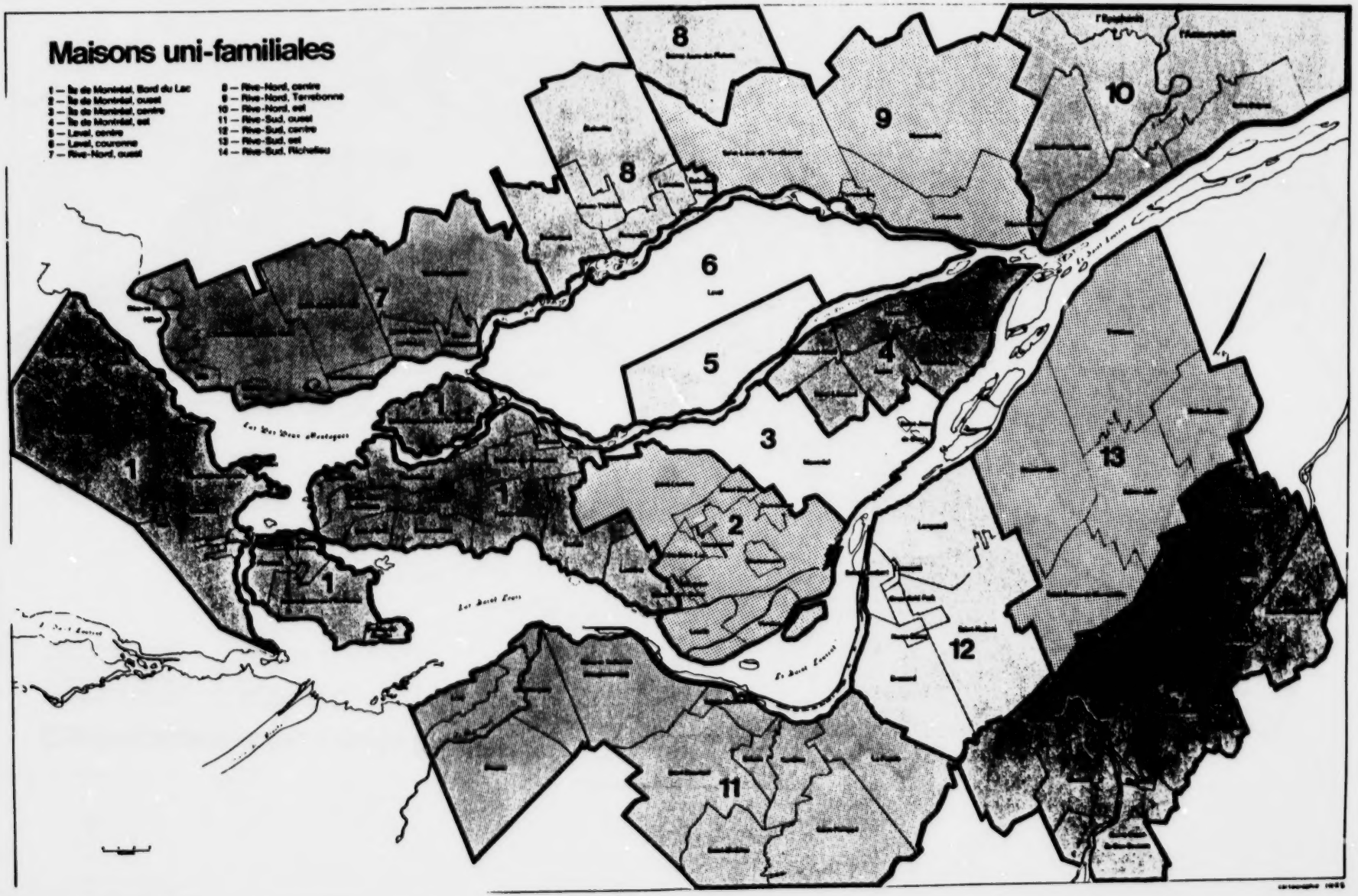
Base spatiale

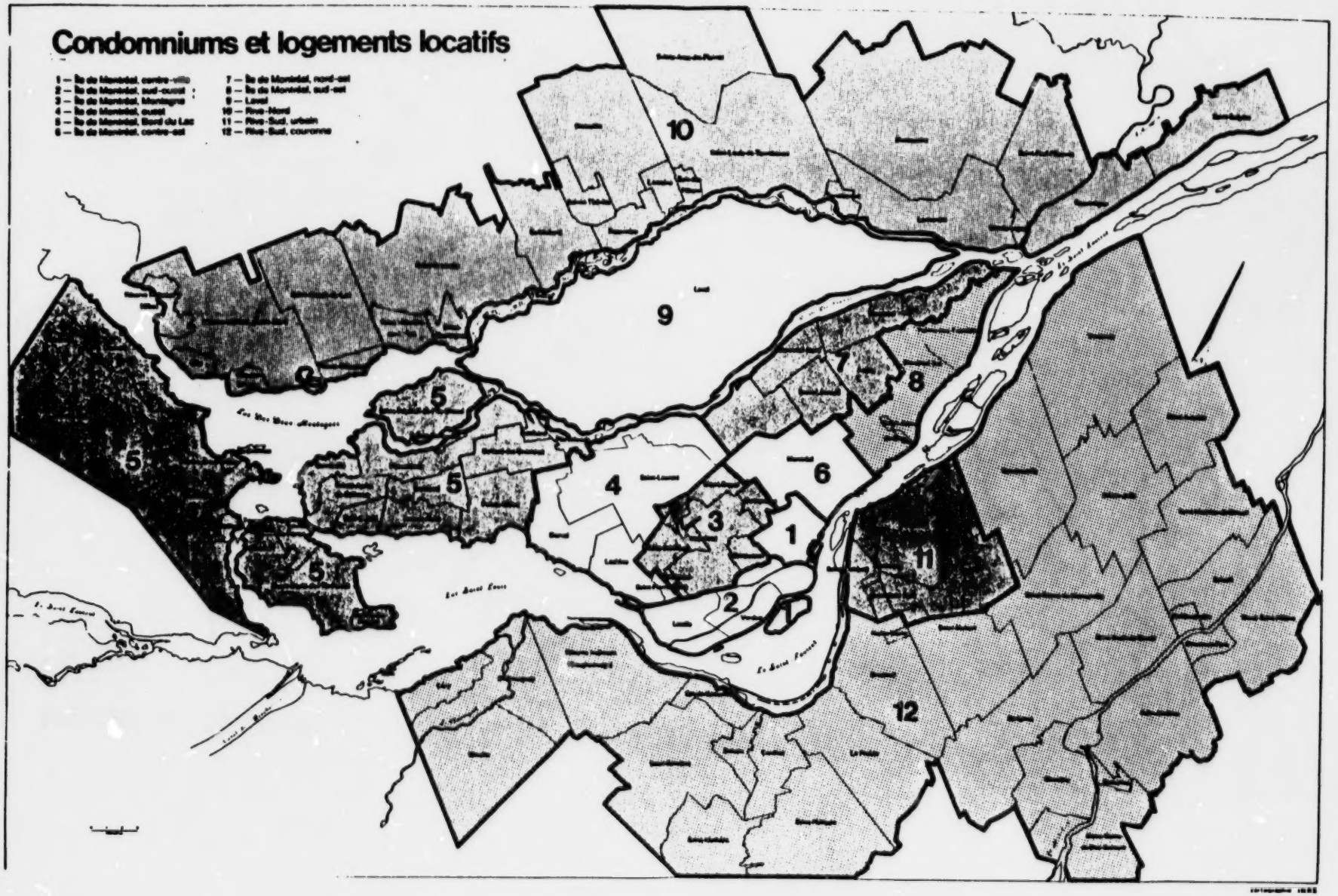
La base spatiale la plus utilisée dans cette étude est constituée de l'ensemble de la province de Québec et du territoire de certaines agglomérations urbaines (Montréal, Québec, Sherbrooke). Dans le cas particulier de la région métropolitaine de Montréal, certains territoires de marché (3 grandes zones, 14 secteurs pour la maison unifamiliale et 12 secteurs pour les immeubles-appartements, locatifs ou condominiums) ont été établis et analysés plus ou moins en profondeur (voir cartes ci-après).

---

1. sur la base des maisons individuelles assurées sous la LNH pour 1976-80 et sur la base des unités enregistrées au Programme de certification des maisons neuves (PCMN) de l'APCHQ pour 1979-81.

2. une auprès des occupants des logements construits dans le cadre de l'Opération 20,000 logements de la Ville de Montréal (Annexe 3) et l'autre, sur un échantillon d'acheteurs de maisons unifamiliales neuves de la région métropolitaine de Montréal au cours de la période 1979-81 (Annexe 4).


Maisons uni-familiales
1 — Île de Montréal, Bord du Lac
2 — Île de Montréal, ouest
3 — Île de Montréal, centre
4 — Île de Montréal, est
5 — Laval, centre
6 — Laval, couronne
7 — Rive-Nord, ouest
8 — Rive-Nord, centre
9 — Rive-Nord, Terrebonne
10 — Rive-Nord, est
11 — Rive-Sud, ouest
12 — Rive-Sud, centre
13 — Rive-Sud, est
14 — Rive-Sud, Richelieu


Condomniums et logements locatifs
10
9
8
7
6
5
5
5
5
4
3
2
1
11
12

Hypothèses de base

Comme dans toute étude requérant des évaluations sur les conditions futures, il nous a fallu faire un certain nombre d'hypothèses. Elles sont énoncées à l'endroit approprié à l'intérieur du texte. De plus, si pour quelque raison que ce soit, des changements majeurs dans les conditions socio-économiques générales venaient à surgir durant notre horizon de projection, les résultats contenus dans ce rapport et les recommandations qui en découlent devraient être réexaminés à la lumière de ces nouvelles conditions et revisés, si nécessaire.

SYNTHESE et CONCLUSIONS

La période 1961-81

Le parc résidentiel au Québec a évolué considérablement au cours des dernières décennies, passant de 862,599 logements occupés en 1951 à 1,992,495 en 1976 et à plus de 2 millions actuellement. L'évolution de l'ampleur du parc résidentiel s'est toutefois atténuée de plus en plus et cette tendance va certainement se maintenir au cours des années futures. Il est néanmoins important de souligner que plus du quart des logements ont été construits depuis 1971, près de 50% depuis 1961 et un peu moins de 75% depuis la seconde guerre mondiale.

Evolution du parc de logements[1]

Province de Québec

	Nb de logements	Répartition du parc de 1981		
1951	862,599	avant 1946	601,660	(27.7%)
1961	1,191,368	1946-61	543,580	(25.0%)
1966	1,389,115	1961-71	458,470	(21.1%)
1971	1,604,785	1971-81	569,175	(26.2%)
1976	1,992,495			
1981	2,172,860			

1. logements privés occupés

Source: Recensements 1951 à 1981

Dans le cas particulier de la région de Montréal, les chiffres indiquent que l'essentiel de la croissance du parc résidentiel s'est effectuée en banlieue. En effet, alors que la croissance du nombre de logements (71-76) occupés sur l'Ile de Montréal se situait à 8.5%, elle atteignait 40% dans les banlieues nord et sud. Les chiffres pour 1981 témoignent, pour leur part, de la poursuite des tendances passées: 4.4% pour l'Ile et 28% en banlieue.

Evolution du nombre de logements occupés,
Région métropolitaine de Montréal, 1971-1981

('000 unités)

	1971	1976	1981	1971-76	1976-81
Ile de Montréal	607.0	658.8	687.9	8.5%	4.4%
Montréal	394.6	405.8	410.3	2.8%	4.5%
Villes centrales[1]	80.4	101.5	109.7	26.2%	8.1%
Reste de l'Ile	132.0	151.5	167.9	14.8%	10.8%
Rive nord	199.0	118.3	154.8	39.9%	30.9%
Rive sud		146.2	182.9		24.6%
Total RMR	806.0	923.9	1025.6	14.6%	11.0%

1. Comprend Outremount, Westmount, Mt-Royal, St-Laurent, St-Léonard et Montréal-Nord

Source: Recensements 1976 et 1981

La consommation de logement par tête n'a par le fait même cessé de croître. De plus, 1e nombre de nouveaux logements mis en chantier ente 1971 et 1981 a été presque deux fois plus élevé que le nombre de nouvelles familles (ce qui a permis une formation accélérée de ménages non-familiaux) et le nombre de maisons unifamiliales a dépassé la moitié de la production totale durant toute la dernière décennie (sauf en 1971). La proportion des logements neufs destinés à des propriétaires-occupants a même atteint le seuil des 80% depuis 1980, avec un certain retour en force du PLEX et la percée de la copropriété dans quelques centres urbains.

L'évolution des taux de possession de son logement pour différents groupes de ménages illustre bien l'attrait croissant pour l'accession à la propriété au Québec. Ainsi, on observe depuis 1966, que la proportion des locataires a tendance à diminuer dans la Province alors qu'elle augmente rapidement dans le reste du pays. En fait, après s'être maintenu dans les années '60 autour de 52%, le pourcentage de locataires est tombé légèrement en bas de la moitié en 1976 et à 47% au dernier recensement. De son côté le pourcentage de locataires dans le reste du pays est passé progressivement de 28% en 1961 à 35% en 1981.

Pour les principaux groupes d'âge de premiers acheteurs de maisons (i.e. -25 ans, 25-34 ans), après une diminution durant les années '60, le pourcentage de propriétaires entre 1971 et 1981 est passé respectivement de 9.6 à 13.2 et de 32.2 à 46.3, ce qui constitue une augmentation de quelque 40%. Le rythme de croissance, après 1976, a cependant été réduit de la moitié ou plus par rapport à la période 1971-76. Dans l'agglomération montréalaise, la proportion de couples avec enfants qui sont propriétaires est même passée de 43% en 1971 à quelque 65% en 1981.

Taux de possession de son logement, Province de Québec

Groupes de demande	1961	1971	1976	1981
-25 ans	13.1	9.6	11.8	13.2
25-34 ans	32.9	32.2	41.7	46.3
35-44 ans	51.5	54.9	60.4	62.5

L'observation du développement résidentiel réalisé dans les principaux centres urbains du Québec nous indique aussi que celui-ci progressa de plus en plus profondément et uniformément dans la couronne suburbaine. Dans le cas de Québec, l'addition d'une quinzaine de municipalités au territoire métropolitain (à compter de 1977) s'est traduite par une hausse de 16% du volume de mises en chantier, soit près de 1,200 logements. Dans le cas de Montréal, les redéfinitions successives de la RMR par Statistique Canada firent augmenter de plus de 40% le volume total de logements parachevés en 1962 et de 10% en 1972[1].

Les redéfinitions de la région métropolitaine de Montréal sont aussi particulièrement significatives en regard de la typologie des logements. Pour ce qui est des deux principaux types de bâtiments[1], malgré de fortes variations depuis le début des années '60, on constate que la production d'immeubles-appartements est demeurée dominante dans le noyau urbain alors que celle de la maison individuelle a plutôt procédé par étalement dans les municipalités de plus en plus éloignées du centre de la conurbation montréalaise[2].

Des courants économiques et démographiques favorables, amplifiés par un jeu varié de programmes en habitation et de politiques de gestion et d'utilisation du sol, favorisèrent une telle évolution.

Entre autres, il y a lieu de se rappeler que le gouvernement du Québec a doté les principales agglomérations de la Province, dont Montréal, d'un réseau autoroutier dont l'étendue et la forme ont considérablement accrû la superficie des territoires susceptibles d'être développés en périphérie. De plus, à la différence des autres provinces, l'installation des services publics d'aqueduc et d'égoûts par les municipalités, d'une part, la concurrence entre celles-ci et la faiblesse des réglementations d'urbanisme, d'autre part, ont généralement permis aux promoteurs et/ou aux constructeurs de se trouver facilement des localisations qui leur étaient avantageuses.

TABLEAU 3.3

Répartition territoriale du volume de mises en chantier, région métropolitaine

	1979	1980	1981	1982*
Ensemble des activités				
Ville de Montréal	1803	2167	1952	1647
Ile de Montréal	5309	5086	6688	2481
Région métropolitaine	16,188	12,487	14,643	6434
Ile/région (%)	32.8	40.7	45.7	38.6
Ville/Ile (%)	34.0	42.6	44.1	66.4
Ville/région (%)	11.1	17.4	20.1	25.6
Maisons unifamiliales				
Ile de Montréal	2095 (21.1)	2309 (29.0)	2589 (31.8)	795 (24.7)
Laval	2181 (21.0)	1629 (20.5)	1578 (19.4)	625 (19.4)
Rive Nord	2876 (29.0)	1874 (23.5)	1890 (23.7)	803 (24.9)
Rive Sud, centre	1102 (11.1)	1049 (13.2)	1021 (13.1)	506 (15.7)
Rive Sud, autres	1755 (17.7)	1094 (13.7)	1069 (13.7)	441 (13.7)
Région métropolitaine	9909	7955	7794	3224
Noyau urbain**	5562 (65.5)	5203 (65.4)	5340 (56.1)	1926 (59.7)

* 9 mois

** Comprend l'Ile de Montréal, Laval, Rive Sud centre, et la ville de Boucherville.

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent la part (%) de chaque secteur géographique par rapport à la région métropolitaine.

Source: Données de production, SCHL

TABLEAU 3.1

Logements complétés, 1962-81

Conurbation montréalaise

	Ville de Montréal	Ile de Montréal	Région métro.	Ville/Ile (%)	Ile/région (%)	Ville/région (%)
1962	7,590	17,599	22,202	43.1	79.3	34.1
1963	10,084	18,461	24,622	54.6	75.0	41.0
1964	10,812	19,737	26,672	54.8	74.0	40.5
1965	9,881	20,185	27,313	49.0	74.2	36.2
1966	8,675	20,472	27,293	42.4	75.0	31.8
1967	6,636	17,832	26,234	37.2	67.9	25.3
1968	6,861	19,681	25,974	34.9	75.8	26.4
1969	6,315	18,735	26,947	33.7	69.5	23.4
1970	2,778	11,208	17,693	24.8	63.3	15.7
1971	2,855	11,476	20,405	24.9	56.2	14.0
1972	4,989	12,792	25,219	39.0	50.7	19.8
1973	5,096	13,806	27,832	36.9	49.6	18.3
1974	3,824	13,131	27,726	29.1	47.4	13.8
1975	4,684	10,884	25,377	43.0	42.9	18.5
1976	3,867	9,917	26,932	39.0	36.8	14.7
1977	3,316	10,289	31,901	32.2	32.2	10.4
1978	3,498	11,678	26,034	30.0	44.9	13.4
1979	3,825	7,997	19,568	47.8	40.9	19.5
1980	1,755	5,095	13,838	34.4	36.8	12.7
1981	3,239	6,629	14,778	48.9	44.8	21.9
1982*	1605	4,076	9,033	39.4	45.1	17.8

* 9 mois

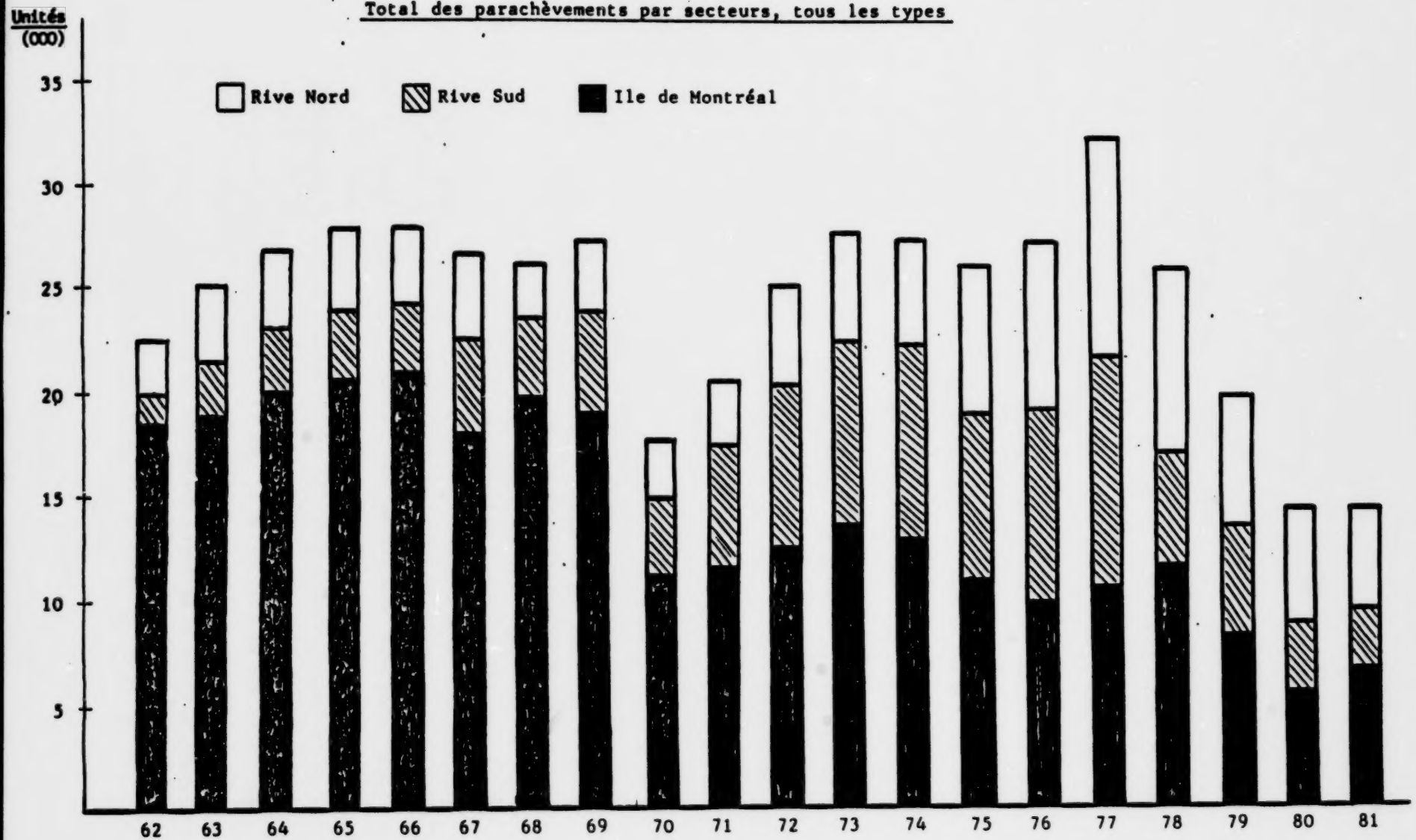
Source: Données de production, SCHL

L'examen de la répartition territoriale des activités de construction récentes semble toutefois indiquer que certains changements de tendances ont commencé à se réaliser. Par exemple, le courant de marché favorable à la ville de Montréal et aux autres municipalités de l'Ile ou du noyau urbain incite même à penser que les territoires proches du centre auraient un certain avantage sur ceux qui sont plus éloignés. De fait, la construction de logements, et même de maisons unifamiliales, a eu tendance à se concentrer davantage récemment à l'intérieur de la ville et de l'Ile de Montréal, par rapport aux années précédentes.

Cela fait contraste avec la distribution spatiale du développement résidentiel réalisé dans la couronne suburbaine durant la dernière décennie. Le schéma ci-après montre nettement, à titre d'exemple, que malgré des fluctuations passagères, le volume d'habitations sur l'Ile de Montréal fut relativement stable et qu'il gravita entre 10,000 et 13,000 logements par année entre 1970 et 1978, comparativement à 18-20,000 au cours des quinze années précédentes.

Si à première vue cette tendance ne fait peut-être que refléter la conjoncture défavorable à la construction de maisons unifamiliales, ce qui se trouve à gonfler la part des zones centrales, toutefois les prix des maisons ont également augmenté beaucoup plus vite depuis 1979 dans les banlieues recherchées du centre-ouest de l'Ile de Montréal (Westmount, Outremont, Hamstead, Mont-Royal, Côte St-Luc et Montréal-ouest) et dans les quartiers centraux de la Ville de Montréal elle-même (secteurs centre, centre-ouest, centre-nord, Côte-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce) qu'en périphérie. Pour les secteurs anglophones de l'ouest de l'Ile, il est difficile de distinguer ce qui serait une hausse tendancielle par rapport au simple rattrapage des prix fortement "dépréciés" depuis l'arrivée au pouvoir du Parti Québécois en 1976.

Total des parachèvements par secteurs, tous les types



Source: Données de production, SCHL

Evolution des prix M.L.S. 1976-1981, région métropolitaine de Montréal, Moyennes des taux de croissance annuels, 1976-1978, 1979-1981

	1976-1978	1979-1981	1976-1981
Montréal (ville)	2,5 %	12,6 %	8,6 %
- Notre-Dame-de-Grâce	- 2,5	29,0	16,4
- Côte-des-Neiges	5,9	29,0	19,8
- Centre	42,1	28,2	33,8
- Centre-ouest	- 20,0	28,4	8,9
- Centre-nord	0,0	28,0	16,8
Outremont	- 6,1	18,3	8,6
Westmount	- 6,4	35,3	18,8
Mont-Royal	- 2,1	20,6	11,6
St-Laurent	3,3	12,3	8,7
Laval	5,1	9,8	8,0
Rive nord	7,3	8,5	8,0
Rive sud	5,7	7,1	6,6
Total région	5,8	8,6	7,2

Source: Données MLS, Chambre d'immeuble de Montréal.

L'attrait "de construire et de vivre en ville" apparaît toutefois trompeur au niveau des poids démographiques relatifs des différentes composantes de l'agglomération montréalaise. Ainsi, malgré l'expansion territoriale importante et le fait que l'évolution en baisse se retrouve dans les unités territoriales, la croissance de la population des rives nord et sud de l'Ile de Montréal s'est poursuivie depuis 1951, mais à des degrés différents.

Taux de croissance quinquennale de la population

RMR de Montréal

	1961-66	1966-71	1971-76	1976-81
Ville de Montréal	2.6	-0.6	-10.6	-9.3
Ile de Montréal	10.0	1.9	-4.6	-5.9
Rives nord et sud	41.5	52.6	18.9	14.6
Total	15.5	12.6	2.7	0.9

Source: Recensements 1961 à 1981.

Le dernier recensement de 1981 fournit l'occasion de pousser plus loin cette analyse. Ainsi, de 1971 à 1981, la ville de Montréal a perdu un peu plus de 235,000 personnes et l'Ile, près de 200,000. Toutefois, alors que le dépeuplement de la ville centrale a tendance à se ralentir (perte de 27,000 habitants par année entre 1971-76 et de 20,200 entre 1976 et 1981), la perte de population dans certaines banlieues de l'Ile est plus élevée qu'auparavant.

Les municipalités les plus touchées sont celles à l'ouest de Montréal (Outremont, Westmount et Mont-Royal) et du sud-ouest de l'Ile (dont Pointe-Claire, Dorval, Lachine et Verdun)[1]. Au nord-est (Anjou, Montréal-Nord, St-Léonard), l'accroissement de population a considérablement freiné, la population nouvelle y passant de 37,233 entre 1971 et 1976 à seulement 1,727 pour les cinq dernières années. Au total, les villes en croissance sur l'Ile de Montréal ont accueilli 3.7 fois moins de nouveaux résidants durant la dernière période quinquennale que dans la précédente.

Grâce à la présence de nombreuses jeunes familles et à la redistribution de la population, surtout à partir du centre vers la périphérie, la couronne environnant l'Ile de Montréal en est venue à dépasser le cap du million d'habitants en 1981. En volume, la population nouvelle se concentre cependant dans un nombre restreint de villes. Ainsi, 26 des 72 localités de la couronne ont capté près de 90% des nouveaux résidants entre 1971 et 1981. Laval a grossi de 40,000 personnes pour atteindre 268,000 habitants en 1981. Longueuil, une ville de près de 125,000 personnes, a vu sa croissance se réduire sensiblement depuis 1976 (1,891 individus par rapport à 24,839 pour 1971-76). Brossard et St-Hubert ont, par contre, ajouté ensemble 27,041 et 22,729 personnes à la population de la Rive Sud durant la dernière décennie.

L'expression de "retour à la ville" apparait donc inappropriée. Cependant, comme semble l'indiquer les mouvements signalés plus haut à propos des prix et des mises en chantier, mais aussi certains signes comme l'augmentation relativement plus forte des loyers et de la demande de logements locatifs au centre (par rapport à la périphérie) ou la hausse des investissements dans la rénovation des habitations des zones centrales, d'une part, où l'émergence d'enclaves de ménages à revenus moyens ou supérieurs dans certains voisinages[1], d'autre part, sont révélateurs d'un certain freinage du processus de déclin du centre.

Les mouvements récents dans la distribution spatiale du développement résidentiel, de même que les pressions diverses sur le parc de logement existant, tendent de plus à démontrer que les avantages relatifs des diverses zones des centres urbains ont été en partie modifiés. A ce titre, les tendances dans la structure démographique, l'évolution économique, la localisation des emplois et les coûts de transport sont de nature à modifier la typologie et la localisation du développement résidentiel dans les années à venir.

Croissance de la population, 1971-81

Région métropolitaine de MOntréal

('000 unités)

	1971	1976	1981	1971-76	1976-81
Ile de Montréal	1959.0	1869.6	1760.1	-4.6%	-5.9%
Montréal	1214.4	1080.5	980.4	-10.6%	-9.3%
Outremont	28.6	27.1	24.3	-5.2%	-10.3%
Westmount	23.6	22.2	20.5	-5.9%	-7.7%
Mt-Royal	21.6	20.5	19.2	-4.9%	-6.3%
St-Laurent	63.0	64.4	65.9	2.2%	2.3%
Dorval	20.5	19.1	17.7	-6.5%	-7.4%
Lachine	44.4	41.5	37.5	-6.6%	-9.6%
Verdun	70.3	68.0	61.3	-3.3%	-9.9%
Anjou	33.9	36.6	37.3	8.0%	2.0%
Montréal-Nord	89.1	97.3	94.9	9.2%	-2.5%
St-Léonard	52.0	78.5	79.4	51.0%	1.1%
RESTE de l'Ile	297.6	313.9	321.7	5.5%	2.5%
Laval	228.0	246.2	268.3	8.0%	9.0%
Rive nord	143.0	178.6	231.8	24.9%	29.8%
Rive sud	412.0	506.6	567.4	23.0%	12.0%
Longueuil	97.6	122,4	124.3	25.5%	1.5%
St-Hubert	36.8	49.7	60.6	34.9%	21.8%
Brossard	26.4	40.4	52.2	53.1%	29.4%
RESTE Rive sud	251.2	294.1	330.3	17.1%	12.3%
RMR de Montréal	2742.0	2801.2	2827.2	2.2%	0.9%

Source: Recensement 1976 et 1981

L'évolution du nombre de la structure des ménages

L'avenir de l'expansion résidentielle sur une base spatiale est, en premier lieu, largement affectée par l'évolution du nombre de ménages ainsi que par la structure de ces derniers. A ce titre, la structure par âge de la population est entrée dans la phase de décélération du nombre annuel de nouveaux ménages.

Celle-ci est due au vieillissement de la population, à la baisse de la natalité des quinze dernières années et à l'émigration du Québec. La baisse dans la création des ménages (familiaux et non familiaux) passerait ainsi d'un nombre potentiel de 39,000 en 1982 à 35,000 en 1986 et par la suite, jusqu'à 18,000 en l'an 2000. De plus, le nombre de jeunes de 20 ans se situe à l'heure actuelle à son sommet et décroîtra par la suite. Fait à souligner, l'augmentation constante du nombre de personnes âgées augmente, par ricochet, le nombre de logements libérés chaque année.

La faiblesse dans la croissance des ménages résulte aussi, dans le cas des ménages non familiaux, d'une progression plus lente dans la propension des ménages hors famille à se constituer en ménages, étant donné le niveau déjà élevé de cette propension. A ce titre, il faut être conscient que, si les revenus augmentent et qu'un contexte de prospérité prévaut pour une certaine période de temps, les individus et les familles secondaires auront tendance à se scinder et à former leur propre ménage. De la même façon, les ménages existants tendront à améliorer la qualité de leur consommation résidentielle. Des tendances inverses se produisent toutefois lorsque les revenus sont à la baisse. Une évolution semblable, à la hausse ou à la baisse, est aussi identifiée en relation avec les creux et les sommets des mouvements dans la situation de l'emploi.

Le rythme futur d'expansion résidentielle sera également affecté par la composition même des ménages. Sur ce plan, même si les couples avec enfants et les couples sans enfant font tous deux partie de la catégorie des ménages familiaux, ils n'ont pas le même comportement sur le marché résidentiel. Ainsi, selon le recensement des habitations de la SCHL de 1974, près de la moitié des premiers vivaient dans une maison unifamiliale tandis que seulement 32.9% des couples sans enfant étaient dans cette situation.

On constate aussi que les ménages les plus jeunes et les ménages les plus âgés demeurent en majorité dans les immeubles-appartements. Par contre, les groupes d'âge intermédiaire, quoique dominants dans les immeubles-appartements, constituent la grande majorité des propriétaires de maisons unifamiliales individuelles. Les concentrations de ménages selon les groupes d'âge semblent même dégager une certaine règle. Les jeunes ménages sont d'abord locataires dans les immeubles-appartements, deviennent par la suite de plus en plus des propriétaires d'une maison unifamiliale et finalement, en vieillissant, retournent dans une certaine mesure vers les immeubles-appartements.

Ce scénario simple vise surtout à démontrer que la baisse dans la formation des familles touche d'abord l'immeuble-appartement car c'est généralement par les logements de ce type qu'elles passent avant d'acheter une maison. Quant à la baisse des ménages non familiaux, ses répercussions sur l'immeuble-appartement sont immédiats.

A court et à moyen terme, l'immeuble-appartement est donc plus directement touché. Quant à la maison unifamiliale, sa clientèle ne provient pas des ménages non familiaux et des nouvelles familles. Elle est donc moins affectée par l'évolution des ménages à court terme et dépend davantage de la dynamique des marchés en habitation eux-mêmes, des politiques de marketing, des revenus et changements d'attitude de l'ensemble des familles déjà locataires face au logement.

De plus, si incertaines qu'elles puissent être, les perspectives d'évolution des ménages par type et par âge du chef traduisent en partie l'ampleur (potentielle) de la demande excédentaire pour les divers types de logements. Ainsi, au cours des dix prochaines années, la croissance des "couples sans enfant" sera presque aussi importante que celle des "couples avec enfants". L'intéressant est que cette croissance sera concentrée principalement dans le groupe des 45 ans et plus. Il s'agit donc essentiellement de couples qui ont fini d'élever leurs enfants et dont le nombre croît rapidement à cause de la faible fécondité d'après 1965.

Les perspectives démographiques dégagent aussi qu'une certaine demande (potentielle) demeure pour la maison unifamiliale. De fait, l'arrivée réduite, mais somme toute encore significative, de ménages dans le groupe 25-34 ans jusqu'en 1985 continuera d'exercer à court terme une pression sur ce marché. Toutefois, cette demande ne devrait provenir essentiellement que des couples locataires ayant moins de 35 ans en 1981 et des nouvelles familles qui auront entre 25-34 ans en 1991. D'ailleurs, même dans l'hypothèse d'un revenu familial moyen réel stagnant, le revenu des jeunes ménages devrait continuer (comme par le passé) à croître plus fortement que celui des ménages plus âgés .

Mais comme, d'une part, le nombre "d'empty nesters" qui (potentiellement) libéreront les maisons unifamiliales augmente et, d'autre part, que le taux de propriétaires chez les couples avec ou sans enfants, ayant moins de 45 ans, ne peut, même dans les meilleures conditions, continuer à progresser au même rythme que par le passé, il s'ensuit que la production des maisons unifamiliales, du moins sous leur forme traditionnelle, est susceptible de décliner.

La nouvelle conjoncture économique

Depuis le milieu des années 70, à peu près toutes les économies occidentales ont vu leur taux de croissance baisser. Au Canada, la progression de la production par tête n'est due en bonne partie qu'à la structure par âge: comme la main-d'oeuvre croît plus vite que la population totale, il suffit de maintenir à peu près la croissance par actif pour obtenir une croissance per capita.

Cela n'a pas empêché la situation générale du logement (voir notre étude sur l'accessibilité) d'évoluer favorablement jusqu'en 1980, pas plus que ne l'a fait la hausse du prix de l'énergie, car les taux d'intérêt réels très bas (de l'ordre de 2.5%) ont contrebalancé l'évolution macro-économique médiocre.

Cela n'a toutefois pas été le cas à partir du printemps 1981, au moment où les taux d'intérêt ont pris l'ascenseur. Le secteur résidentiel étant l'un des plus vulnérables aux fluctuations subites des taux d'intérêt, la césure a été particulièrement spectaculaire et a eu l'avantage de mettre en relief que le logement neuf était devenu de moins en moins accessible. Par exemple, le coût mensuel d'occupation de la maison unifamiliale type d'accessions à la propriété a augmenté du tiers entre 1980 et 1981 et de 60% de 1979 à 1981. L'action combinée d'une pléiade de programmes gouvernementaux d'aide, puis la chute des taux d'intérêt, ont ramené toutefois l'accession à la propriété dans les limites plus acceptables au cours de 1982. Il convient toutefois de s'interroger sur la longévité de ce rétablissement de la situation.

De fait, les programmes conjoncturels actuels ne sont pas de nature à modifier à moyen et long terme les perspectives d'évolution des prix de maisons et des revenus des ménages. A ce titre, le revenu des familles devrait au mieux suivre le rythme de l'inflation au cours des prochaines années alors qu'il sera difficile de contenir la progression des divers éléments du coût de l'habitation dans des limites raisonnables.

Au niveau des prix de terrain, la hausse modérée durant la majeure partie des années 60 et 70 n'a été possible qu'à cause du fait que les activités de construction de maisons unifamiliales se sont souvent réalisées dans des subdivisions de plus en plus éloignées du centre des noyaux urbains. Le zonage agricole, sur ce plan, est venu limiter substantiellement l'étalement possible de ces opérations. La réduction de la pression de la demande constitue cependant un élément de frein à des hausses importantes.

En second lieu, des considérations environnementales et d'urbanisme sont venues compliquer singulièrement le processus de développement des terrains. Quel que soit le bien-fondé de ces réglementations, elles allongent le processus et occasionnent des coûts de rétention (i.e. délais) supérieurs. Finalement, les constructeurs ont dû de plus en plus contribuer financièrement au financement et à la réalisation des services publics d'aqueducs et d'égoûts, situation fort différente de la période où ces coûts étaient défrayés en totalité par les municipalités. Tous ces facteurs contribuent à faire croître le prix du terrain viabilisé - un coût normallement transféré au consommateur.

La révision importante dans les politiques fiscales, administratives et d'urbanisme des municipalités du Québec, l'application de la Loi sur la protection des terres agricoles, de même que la volonté exprimée par les autorités provinciales sur le développement du système autoroutier sont aussi de nature à accroître le taux de concentration de la propriété (foncière). L'éventuel renforcement du développement ou, du moins, du lotissement pose un problème dès lors qu'il confère aux plus gros développeurs une position de force sur le marché. Il peut éventuellement en résulter un resserrement de l'industrie et la constitution d'une barrière d'entrée difficilement franchissable, ce qui démarquerait nettement le système de production de son état des années 70 alors qu'il était très ouvert.

Les pressions sur le prix des terrains ne sont donc pas de nature à s'atténuer. Le coût à l'acre continuera à augmenter. Encore plus, le désir de réduire les coûts et le temps de transport devraient favoriser le développement de l'habitation plus près des centres d'emplois, de commerces et de services. En même temps, les constructeurs utiliseront les terrains laissés vacants dans la phase antérieure de développement d'un secteur. La taille moyenne des lots diminuera vraisemblablement. La densité de l'habitation dans les régions urbaines aura tendance à augmenter, en partie pour compenser l'effet de la hausse dans les coûts du terrain.

Dans la même perspective, les coûts croissants de construction demeurent jusqu'à un certain point inévitables dans une économie où sévit l'inflation. Toutefois, les deux composantes principales des coûts de production (i.e. les matériaux et la main-d'oeuvre) ne réagissent pas de la même façon à l'évolution de la demande en habitation ou à l'évolution économique générale.

La localisation des emplois

Parallèlement à l'évolution des poids démographiques du noyau urbain et de la banlieue et à celle de la conjoncture économique, divers facteurs structurants de la forme spatiale des grands centres urbains au Québec ont contribué, au cours des 10-15 dernières années, à modifier progressivement les avantages relatifs des divers types d'habitat. A ce titre, on oublie souvent que, depuis la dernière moitié des années 60, les immobilisations en construction industrielle, commerciale, institutionnelle et gouvernementale, se sont réparties plus ou moins également sur le territoire. On a, en fait, assisté à la mise en place d'une certaine structure urbaine à l'échelle de l'ensemble des agglomérations[1], plutôt que simplement au centre.

Par exemple, à Québec, à Hull, et à peu près dans tous les centres urbains à vocation régionale, la déconcentration des emplois des gouvernements québécois et canadien a permis de mieux asseoir le développement de plusieurs municipalités. Les industries ont souvent, de plus, suivi les bassins de main-d'oeuvre maintenant localisés en bonne part dans la banlieue. Dans nombre de cas, des développements commerciaux de taille majeure ont même réussi à déplacer le "centre" des agglomérations vers la périphérie (cf. Sherbrooke).

Si l'on analyse plus en détail l'évolution de la répartition spatiale des emplois dans la région montréalaise, on constate en rapport aux emplois manufacturiers que ceux-ci n'ont cessé, depuis le début des années 60, de quitter le centre de Montréal et ce, particulièrement en ce qui a trait à l'industrie lourde ou à l'industrie de pointe. La Ville de Montréal ne maintient une nette prédominance que pour les secteurs mous et/ou les plus mal rémunérés.

L'offensive généralisée de la Ville de Montréal pour enrayer les fuites de personnes et d'entreprises commence cependant à se diriger vers une revitalisation des zones industrielles sur son territoire, dans un premier temps vers le maintien des industries traditionnelles.

Faits plus marquants sont l'essor de l'emploi dans le secteur tertiaire (le tertiaire étant responsable de la création de 6 fois plus d'emplois que le secteur manufacturier) et sa concentration à Montréal, et plus particulièrement au centre-ville pour certains sous-groupes. Ainsi, selon les données de la Commission de l'emploi et de l'immigration, pour 1978-79, 67% des emplois du secteur "finance, assurance et immeuble" et 53% de celui des "transports et communications" étaient localisées au centre-ville. Si l'on ajoute la zone géographique "Montréal-centre", le taux global de concentration de l'emploi tertiaire grimpe à 55%, avec les écarts allant de 40 à 80%.

Bref, les activités tertiaires qui sont de fortes génératrices d'emplois ne semblent avoir guère tendance à redéplacer massivement vers la banlieue (contrairement aux emplois manufacturiers). La multiplication actuelle des tours à bureaux au centre-ville n'est certes pas de nature à modifier en profondeur et à court terme cette dernière tendance. La continuité ou, du moins une lenteur, au déplacement périphérique constitue donc un pronostic plus certain.

Sur le plan résidentiel, les évolutions divergentes dans la localisation des types d'emplois ont des conséquences importantes dans la mesure où l'avantage de la proximité au lieu de travail, dans la ville centrale, n'existera pratiquement plus que pour les travailleurs du tertiaire et pertuberont la relation emploi-résidence. A ce titre, les diverses enquêtes que nous avons réalisées dans le cadre de cette étude permettent d'affirmer que:

- l'influence de la proximité du lieu de travail et, encore plus, celle des "bonnes" facilités de transport en commun, a largement augmenté en importance parmi les facteurs du choix de localisation résidentielle pour le logement neuf;
- la longueur du parcours travail-résidence a tendance à s'atténuer, surtout si l'on considère que la mobilité résidentielle vers les zones les plus périphériques semble provenir plus des proches banlieues des rives nord et sud de l'Ile de Montréal que de l'Ile elle-même;
- une certaine spécialisation dans le couple lieu de résidence/ lieu (et type) de travail semble se profiler.

La croissance des coûts de transport et de l'énergie

Cela n'est pas tellement surprenant lorsqu'on considère l'acuité de plus en plus vive qu'a prise la croissance des coûts de transport et de l'énergie. L'impact n'apparaît toutefois pas aussi évident qu'on est généralement porté à le croire, ni aussi grand que celui que plusieurs avaient escompté sous le coup de la crise de l'énergie de 1974. Entre autres, les scénarios fondés sur une rareté et des prix rapidement croissants se sont en partie déjoués eux-mêmes.

Pour se faire une idée plus exacte de l'impact des variables précédentes sur la forme urbaine des grandes agglomérations, il est bon de rappeler quelques chiffres. Au Canada, le secteur résidentiel accapare environ 20% de la consommation énergétique globale; de ce pourcentage, près des 3/4 sont affectés en chauffage des locaux et le 1/5 à celui de l'eau. Une vision de la consommation d'énergie liée à l'habitat doit aussi inclure un 6% pour le transport urbain, en particulier par automobile. En définitive, même si le transport par automobile est fortement énergique (4.5 fois plus que celui par autobus), la part du transport urbain est plus que deux fois moindre que celle du chauffage des logements (6% contre 14%).

De plus, au plan des décisions individuelles, le contexte énergétique risque de se répercuter sur les choix du type d'habitat et de la localisation par le biais principalement des coûts d'utilisation d'une automobile. A ce titre, les données du "Canadian Automobile Association" ont tendance à démontrer que ce sont plus les frais fixes (assurance, permis, dépréciation) que les frais variables, lesquels incorporent le prix de l'essence, qui ont augmenté rapidement au cours des dernières années (92% par rapport à 22% pour 1976-81). La performance au niveau des frais variables est imputable en partie aux économies d'énergie réalisées sur la voiture type au cours de la période. Et pour les individus qui ont substitué en faveur d'une voiture plus petite, l'augmentation des dépenses annuelles a pu être encore plus faible.

Coût d'utilisation d'une voiture

	1976	1981	1976-81
Frais variables ((cents/mille)[1]	6.75	8.25	22%
Frais fixes (coût annuel)[2]	1349	2585	92%
Dépenses annuelles[3]	2025	3490	68%

1. Comprend l'essence, l'huile, l'entretien et les pneus.
2. Comprend l'assurance, les permis et la dépréciation.
3. Sur la base de 10,000 milles par année.

Source: Canadian Automobile Association.

Il faut conclure de ces chiffres, d'une part, que l'impact de l'augmentation du prix de l'essence sur les choix résidentiels risque d'être somme toute assez faible. Par contre, la hausse des frais fixes risque de mettre en cause le mode de vie de banlieue (du moins dans certaines zones de celle-ci), souvent associé à la possession d'une seconde voiture, surtout lorsque les deux conjoints travaillent, ce qui est le cas de trois acheteurs de maisons sur cinq. Cependant, nos enquêtes de clientèle révèlent que, pour plusieurs ménages de banlieue, la femme (ou le 2e travailleur) occupait un emploi sis en banlieue. Par le fait même, la localisation résidentielle est davantage une décision familiale qu'individuelle.

D'autre part, les coûts de transport ne semblent pas avoir modifié substantiellement les "couloirs" de migration résidentielle passés. Ce que l'on constate est plutôt un raccourcissement des distances parcourues entre l'ancien et le nouveau lieu de résidence et l'apport plus marqué de la mobilité sous-régionale (et interne à la municipalité, dans certains cas) dans la mobilité globale des acquéreurs de logements neufs.

L'évolution récente des activités de construction incite même à penser que les localisations qui libèrent de l'obligation de posséder une voiture, particulièrement une seconde, ou celles qui sont bien (ou mieux) desservies par le transport public (i.e. Brossard, partie centrale de Laval, etc.) se trouvent relativement plus avantagées que les centres (zones) plus périphériques ou éloignées.

La substitution ou la croissance de l'attrait du transport public (par rapport au privé) est de nature à atténuer cette tendance. A cet égard, le transport public est appelé à connaître au cours des années 80, particulièrement dans la région montréalaise, une extension et une amélioration amorcées et décidées à la fin de la dernière décennie. L'allongement des lignes de métro, l'intégration tarifaire des réseaux de banlieue et le plan d'intégration des modes de transport public (autobus, train, métro) risquent donc d'avoir une influence beaucoup plus déterminante sur les choix de localisation résidentielle que la hausse des prix du pétrole et de l'énergie en général. La pression du coût de l'énergie devrait plutôt se faire sentir sur les types d'habitats, c'est-à-dire sur la forme des lotissements, l'orientation des bâtiments et les types d'immeubles. Toutefois, si les techniques et les normes d'isolation et de construction s'améliorent, l'attrait relatif des divers types d'immeubles risque de demeurer inchangé.

La concurrence entre les diverses solutions d'habitation

L'avenir de la nouvelle maison unifamiliale de banlieue est aussi fortement associé à la concurrence qu'elle est de nature à subir de la part des autres solutions d'habitation. L'histoire nous enseigne, à ce titre, que les variations dans la disponibilité des autres formes de grands logements ont généralement affecté les conditions de marché de l'unifamiliale.

Entre autres, elle a dû subir ces dernières années une concurrence accrue des maisons existantes. Une très grande et subite disponibilité de ce type de logement, s'offrant souvent à des prix avantageux[1] pour l'acheteur, ont créé un contexte beaucoup plus difficile pour l'absorption des maisons neuves, habituellement dispersées dans la couronne suburbaine. De fait, même si un grand nombre de ménages ont opté pour l'achat d'une maison neuve durant la seconde moitié des années '70, d'autant plus que l'accession à la propriété constituait une forme de plus en plus populaire de capitalisation et de protection contre des hausses importantes de loyers ou de prix de maisons, les familles ne rejettent pas dans l'ensemble les maisons existantes en vente.

Un autre groupe de grands logements a livré récemment une concurrence extrêmement forte à la maison neuve de banlieue, soit les logements de type appartement. D'une part, les proportions de logements locatifs selon le nombre de chambres à coucher évoluant peu d'année en année, la production d'immeuble-appartements des années 1976 à 1978 (reliée au programme PALL, etc.) donne une certaine mesure de la disponibilité de grands logements dans les bâtiments verticaux. Plus récemment, la copropriété verticale, à grande proportion de 2 et 3 chambres à coucher, est venue en partie contrebalancer la faiblesse du logement locatif. Le retour en force des structures de PLEX, particulièrement dans certains vieux noyaux urbains de Montréal, s'inscrit dans la même ligne.

Les transformations dans le parc existant, autant en termes des structures physiques que des statuts d'occupation et de la composition sociale des occupants, ont aussi été particulièrement fortes depuis 5-7 ans. La conversion (officielle ou occulte), souvent accompagnée de rénovations d'ampleur variable, des logements dans certaines parties des zones centrales, de même que la transformation d'édifices publics ou privés à usages divers en locaux d'habitation (écoles, entrepôts, etc.), en sont des indices

---

1. dont le fait qu'elles soient souvent plus spacieuses, mieux aménagées, de meilleure qualité et situées plus près du centre.

Dans le cas de Montréal, la politique très active de la ville de Montréal en rapport avec la réanimation ou le réinvestissement (subventions à la rénovation des habitations, revitalisation des artères commerciales), appuyée par les programmes PAREL et LOGINOVE des gouvernements supérieurs, risque d'amplifier cette tendance, déjà non cantonnée à quelques groupes de pionniers ou aux "belles" avenues. L'extension de la formule coopérative ou de société sans but lucratif devrait, pour sa part, garantir en partie le maintien dans les lieux (ou le quartier) pour certaines clientèles plus pauvres.

Les générations futures de logement

En somme, les perspectives d'avenir de la maison unifamiliale vont nettement dans le sens d'une diminution progressive de leur production. Des courants démographiques en baisse, amplifiés par une conjoncture économique moins favorable et des pressions marquées sur les prix de maisons, contraints par des politiques de gestion et d'utilisation du sol plus strictes, perturbés par une modulation plus variée des préférences résidentielles, favoriseront une telle évolution. Les forces de marché viendront s'imbriquer à ces contraintes et auront un impact déterminant sur la trajectoire déjà descendante du développement résidentiel.

Les équilibres fragiles entre toutes les solutions d'habitation laissent aussi entrevoir que la baisse anticipée dans la construction de maisons unifamiliales favorisera des modifications importantes à l'intérieur des classifications de types de logement retenues habituellement[1]. Certaines de ces mutations (ou de ces transformations) s'opéreront à l'intérieur du même groupe de logements, tandis que d'autres impliqueront des changements dans l'importance relative de ces groupes.

---

1. à savoir la maison unifamiliale individuelle, la maison jumelée et le duplex individuel, la maison en rangée et l'immeuble-appartement.

En pratique, la détérioration des conditions pour la maison unifamiliale, particulièrement individuelle, profitera vraisemblablement à des solutions d'habitations alternatives telles que la maison unifamiliale jumelée et en rangée, les PLEX (duplex jusqu'à quintuplex) et à certaines catégories d'immeubles-appartements, éventuellement de grande taille. De même, on doit s'attendre à une baisse de la production de logements de type appartement. Une formation réduite des ménages, notable surtout chez les ménages non-familiaux, la difficile rentabilité des projets neufs et une certaine prolifération de nouvelles formes de tenure dans les immeubles-appartements (copropriété, sociétés sans but lucratif) jouent en faveur d'une telle évolution.

En fait, il faut anticiper un recyclage progressif de tout le secteur de l'habitation, probablement dans la même direction que celle amorcée au cours des dernières années. Cela veut dire une concentration plus forte de la production de "grands" logements (i.e. de 3 chambres à coucher, mais aussi en très large partie de 2 c.c.), d'une part, dans des immeubles tels que les PLEX et les structures architecturales ne dépassant pas 4 étages hors sol, structures généralement plus faciles à réaliser et plus viables pour la construction de grands logements. Sans avoir tous les avantages de la maison unifamiliale traditionnelle, ces petits immeubles demeurent accessibles à certaines familles et à plusieurs autres types de ménages (couples, personnes seules), de même qu'elles offrent des possibilités de capitalisation intéressantes. La facilité avec laquelle certains projets d'habitation à prix moyens en copropriété dans de petites structures verticales (2-4 étages, 6-20 logements) se sont écoulés récemment laisse entrevoir un courant très prometteur pour l'avenir.

D'autre part, la diminution plus grande des capacités d'absorption pour des petits logements (par rapport à celles des grands logements) favorisera la diversification des formes de maisons unifamiliales. Il est à prévoir une certaine croissance des maisons jumelées et en rangée, l'introduction progressive de nouveaux concepts d'aménagement de maisons et l'arrivée de "nouveaux" modèles, souvent plus petits et fonctionnels.

Un tel scénario repose principalement sur le fait que, dans la logique traditionnelle de marché, lorsque les conditions se détériorent pour une solution d'habitation cela profite aux solutions alternatives. La concurrence accrue entre toutes les solutions d'habitations constitue, en retour, un facteur additionnel déterminant d'une diversification encore plus forte de la production, reflet du déclin des formes comme la maison unifamiliale de banlieue de 3 chambres à coucher ou du grand logement locatif. Il va s'en dire que la présence d'autres formes de tenure tels la copropriété, la coopérative et la société sans but lucratif contribueront à élargir les choix en habitation auprès d'une clientèle de plus en plus diversifiée et demandant une gamme de projets et de logements de plus en plus variés.

Des programmes conjoncturels en habitation, particulièrement ceux d'accession à la propriété (comme Corvée-Habitation, le programme provincial d'accès à la propriété, les subventions à l'achat...), pourront toutefois venir affecter temporairement les formes d'habitat. Ainsi, pour 1982, le cumul des assistances gouvernementales a permis dans nombre d'agglomérations la réintroduction en force de la maison unifamiliale isolée du bas de la gamme. De plus, l'attachement réel des familles envers la maison unifamiliale, cadre de vie confortable et privé, va sûrement jouer pour lui assurer une certaine importance encore longtemps.

La localisation du développement résidentiel futur demeure beaucoup plus problématique et incertaine. En partie, cela résulte du fait qu'elle répond à un très grand nombre d'éléments touchant des réglementations de tout ordre, les capacités financières des municipalités, l'ampleur et l'emplacement des nouvelles activités industrielles et commerciales, les territoires d'opération des constructeurs, leurs politiques de marketing, leur importance et leur disponibilité de terrains, les voies d'accès au centre des agglomérations, etc.

De façon particulière, à Montréal comme dans la plupart des grandes agglomérations du Québec, l'influence du réseau de transport a favorisé par le passé un débordement de la trame résidentielle et du tissu urbain vers la périphérie de plus en plus lointaine. Les extensions au réseau de transport ont, pour leur part, accru l'accessibilité dans l'ensemble des agglomérations (pas seulement au centre, mais aussi entre les diverses zones). Elles ont donc encouragé la dispersion résidentielle, d'autant plus que les autoroutes périphériques ont permis une réduction du temps de transport plus que proportionnelle à la distance.

Cette influence du réseau routier a sans doute été renforcée par l'évolution de la répartition des emplois à l'intérieur des grands centres urbains du Québec. Dans le cas particulier de Montréal, la croissance des emplois en banlieue, que ce soit sur l'Ile ou sur les deux rives, a permis de fluidifier la circulation à l'intérieur de la conurbation et de maximiser l'impact centrifuge du réseau de transport.

Le rapprochement de la banlieue par le systéme autoroutier et par l'évolution des lieux d'emplois ou d'activités autres que résidentielle rend sans doute compte de la poursuite des extensions périphériques au tissu urbain. Mais, le caractère discontinu de ces extensions résulte plus du jeu des marchés fonciers, des pratiques des municipalités et de la SCHL, ainsi que de la réaction des demandeurs de logements dans le cadre des flux de mobilité résidentielle.

Sur ce dernier point, le comportement migratoire individuel n'apparait pas aléatoire, les individus aux profils socio-économiques semblables adoptant des comportements migratoires très voisins et ayant une certaine stabilité dans le temps. Les déménagements apparaissent même cantonnés dans des itinéraires migratoires spécifiques, dans des corridors de migration, appartenent à certaines sous-populations. Et la formation de ces corridors semble s'articuler généralement et de plus en plus autour de trois variables, à savoir le lieu de travail, l'ancien et le nouveau lieu de résidence.

Dans cette optique, les résultats de notre recherche et de nos enquêtes de clientèle pour le logement neuf tendent à démontrer que l'essentiel du développement résidentiel à venir devrait se faire moins à la périphérie que dans les municipalités plus proches des noyaux urbains. Un certain remplissage des couronnes de banlieue les plus proches devrait aussi se réaliser.

Cette tendance ne tient pas seulement à un calcul économique sur les coûts d'accessibilité. En effet, a ce titre les "experts" s'entendent à peu près tous pour affirmer qu'une force de gravitation s'effectuera en rapport avec l'utilisation du sol, des services d'infrastructures locaux et régionaux ainsi que des différents services municipaux. Cette force s'effectuera à l'échelle des régions urbaines, des agglomérations et des municipalités. Une diminution de l'étalement, voire un resserrement de tout le développement résidentiel, en résultera et les municipalités en périphérie éloignée des centres urbains seront sans contredit les plus affectées.

Toutefois, compte-tenu de la forme des réseaux de transport, des principaux axes d'urbanisation, de la répartition spatiale des emplois, la recherche d'une localisation "centrale" couvrira un vaste territoire, et non pas uniquement le centre en lui-même. Si l'on considère qu'une bonne partie des acquéreurs du neuf seront d'anciens propriétaires ou des gens plus âgés, toute localisation plus centrale devra offrir en même temps, pour être attirante, des avantages de site. Cela représentera une contrainte majeure pour le remplissage du tissu urbain et laisse supposer que les quartiers les plus centraux pourront accroître leur part dans la production nouvelle d'autant plus que leur qualité d'aménagement s'améliorera.

De façon particulière, l'adoption de la Loi sur la protection des territoires agricoles est venue limiter substantiellement l'étalement possible des opérations de construction résidentielle. Un certain épuisement des réserves de terrains viabilisés et les coûts publics croissants du développement urbain, de concert avec les hausses prévisibles dans les prix des terrains, renforceront l'impact d'une telle loi.

De façon parallèle, des mesures municipales (à Montréal, à titre d'exemple, l'Opération 20,000 logements et les efforts pour l'amélioration de la vie de quartier) et/ou provinciales (entre autres, en regard du développement du système autoroutier) de redressement de l'étalement urbain, le grand nombre de réglementations visant à augmenter la densité de logements à l'acre, la forte augmentation des taxes dans les nouvelles subdivisions, ainsi que la croissance marquée de certains coûts cachés, tels que le transport et l'énergie, constituent des facteurs risquant eux aussi d'accroître la construction de logements plus au centre des agglomérations.

Les tendances vers la densification ne supposent pas nécessairement, de plus, la disparition des unifamiliales. Comme l'évolution en cours le suggère, une consommation moins grande de terrains en milieu suburbain, des arrangements nouveaux de maisons unifamiliales, etc., constituent des réponses plus qu'acceptables. D'autre part, la densification ne devrait inciter à l'habitat vertical (i.e. tours) que sur site exceptionnel. Ailleurs, elle est susceptible de donner plus d'importance aux petites structures de plex (duplex jusqu'à quintuplex ou plus), que durant les deux dernières décennies. Et ce, d'autant plus que le plex semble avois connu un retour en grâce dans certaines couches de la classe moyenne supérieure.

Les perspectives précédentes pourraient avoir des répercussions importantes principalement pour les municipalités qui ont connu un développement résidentiel axé presqu'exclusivement sur la maison unifamiliale individuelle ou autre de type traditionnel et qui entrevoient toujours l'avenir dans cette direction. A ce titre, le jeu des forces de marché pourrait facilement déplacer l'avantage qu'a connu la nouvelle maison unifamiliale vers (en faveur) des alternatives valables qui ne se situeraient pas nécessairement dans les mêmes municipalités.

Risque hypothécaire, types de logement et formes de propriété

Le scénario d'évolution du développement résidentiel (en termes d'ampleur, de typologie et de localisation) au cours des prochaines années risque, de plus, d'affecter le volume d'affaires de la SCHL et le risque hypothécaire à l'égard des maisons unifamiliales de banlieue. Sur ce dernier point, le risque hypothécaire faisant l'objet de la présente étude n'est pas le risque associé à la capacité de payer de l'emprunteur, mais plutôt un risque de marché. Ce qui nous concerne est aussi la disparité de ces effets de marché sur une base géographique.

Toutes choses étant égales par ailleurs, ce risque de marché sera d'autant plus élevé que sera l'importance de la dette hypothécaire qui grève le stock de maisons dans une localité donnée. La contrepartie de cette mesure, c'est-à-dire le pourcentage de l'avoir net contenu dans le stock de maisons devient le coussin permettant aux propriétaires de subir une baisse dans la valeur de sa propriété, tout en conservant un intérêt financier à continuer d'acquitter ses dettes hypothécaires.

Nous avons identifié un certain nombre de facteurs pouvant conduire à une baisse dans la valeur des maisons unifamiliales ou à un ralentissement des taux de croissance des valeurs dans une localité donnée. Les facteurs les plus importants que nous avons retenus sont les suivants:

1 - une concentration de mauvais risques de crédit dans une localité donnée conduisant à un accroissement dans les ventes de propriété et à une baisse des valeurs;

2 - un excédent important dans les inventaires de maisons neuves non vendues dans une localité donnée, suite à un excédent de construction visant à précéder une demande surestimée;

3 - une concentration de vices de construction affectant un nombre important de maisons dans un projet spécifique;

4 - un changement dans les préférences de localisation au détriment d'une localité donnée;

5 - un changement croissant et relativement permanent dans les préférences pour les diverses formes de propriété au détriment de la maison unifamiliale;

6 - une faible diversification de la base économique d'une localité où la décroissance d'une industrie auparavant dominante amène une fuite de la population vers d'autres localités.

Les facteurs 2 et 3 sont perçus comme des phénomènes temporaires dont les conséquences ne sont pas, toutefois, moins importantes sur une base à court terme. Les facteurs 1 et 6 pourraient être reliés dans certains cas. Ils s'appliqueraient davantage aux petites municipalités éloignées de Montréal et de Québec. Les facteurs qui nous concernent dans le cadre de cette étude sont les facteurs 4 et 5.

L'avoir net du propriétaire dans sa propriété lui permet d'absorber une baisse de valeur pouvant être causée par une combinaison des facteurs mentionnés plus haut. Cette baisse de valeur accroît le coût total de la possession d'un logement mais elle n'entraînera une perte pour le propriétaire que lorsqu'elle réduira la valeur de la propriété à un niveau inférieur à son coût d'acquisition. Nous estimons que la valeur critique, à ce qui a trait aux implications de cette valeur sur la motivation financière du propriétaire à conserver son actif, se situe entre une valeur de la propriété devenant égale au solde de la dette hypothécaire et une valeur devenant égale ou inférieure à l'endettement prévalant au moment de son acquisition. En d'autres termes:

$$\text{solde de la dette au temps } t \leq \text{valeur critique au temps } t \leq \text{dette au temps } 0$$

Cette approche peut être appliquée à un stock de maisons dans une localité donnée. L'avoir net moyen contenu dans ce stock de maisons permettra d'absorber une décroissance dans la valeur pendant une période déterminée. La durée de la période de projection n'a pas de conséquence sur les résultats relatifs. Nous avons arbitrairement choisi une période de 5 ans. Il devient alors possible d'estimer ce que devra être le taux de décroissance annuel dans la valeur du stock de maisons qui fera disparaître le coussin d'avoir net des propriétaires d'ici cinq ans.

Compte tenu de l'appréciation du prix des maisons depuis les cinq dernières années, nous estimons que les risques d'une perte totale de l'avoir net dans les maisons acquises il y a plus de cinq ans sont négligeables. Nous nous concentrons, par conséquent, sur le stock de maisons neuves financées de 76 à 80, compte tenu de l'appréciation des valeurs jusqu'au premier semestre de 81 et d'une période de projection se terminant le premier semestre 86. Le résultat recherché est le taux de décroissance annuel requis de 81 à 86 pour réduire la valeur moyenne des maisons financées de 76 à 80 dans une localité donnée à un niveau égal à leur valeur critique. La valeur critique retenue est le solde de la dette hypothécaire restant en 86.

Cette mesure reflète la composition temporelle du portefeuille de prêts assurés ainsi que l'évolution asservie du prix des maisons dans une localité. Les autres facteurs contenus dans cette mesure, tels les taux d'intérêt, les termes et les périodes d'amortissement des prêts hypothécaires varient en fonction de l'année du financement obtenu. Ils demeureront les mêmes pour toutes les localités examinées, malgré qu'ils seront affectés d'une pondération différente pour chacune d'entre elles. Cette mesure est donc associée au portefeuille de la SCHL, dans une municipalité et ne reflète pas le risque inhérent à la municipalité elle-même. Ainsi un taux de décroissance relativement faible, indiquant un niveau de risque relativement plus élevé, surviendra à chaque fois que la SCHL est principalement intervenue dans les années les plus récentes de la période d'observation.

Globalement, les risques absolus du portefeuille actuel de prêts hypothécaires pour l'ensemble des municipalités de la région de Montréal peuvent être considérés comme étant nuls à toute fin utile. La disparition de l'avoir net des propriétaires, dans l'ensemble, exigerait une baisse des valeurs des propriétés de l'ordre de 8% par année d'ici le milieu de 1986. Un tel résultat est invraisemblable et ne pouvait provenir que d'une déflation excessive, généralisée à l'ensemble de l'économie, plutôt qu'à des facteurs liés au secteur de l'habitation proprement dit.

Il demeure que dans certains cas le risque relatif peut différer de façon sensible d'une municipalité à l'autre. Certains portefeuilles localisés de prêts hypothécaires seront donc, sur une base relative, nettement plus vulnérables à des déplacements de la demande en défaveur de certaines municipalités. Dans le cas de la Rive-Sud, on retrouve aux extrémités de l'éventail de risque la ville de Candiac d'une part comme ayant le portefeuille de prêt le moins risqué (-10.4%) et la municipalité de Ste-Catherine comme ayant le portefeuille de prêt le plus risqué (-6.7%). Même dans ce dernier cas, le risque absolu lié au portefeuille actuel de cette municipalité demeure faible, le taux de décroissance des valeurs devant être de plus de 6.7% par an, d'ici 1986.

Le risque aurait été différent si la composition temporelle du portefeuille avait été ignorée. En contrepartie, il est évident que la demande d'assurance dépend en bonne partie de l'activité de construction dans une municipalité et que l'âge moyen du stoc de maisons nouvellement construites dans une municipalité reflètera l'évolution temporelle de la demande durant la période d'observation. Par conséquent, nous aurions obtenu des résultats différents si le portefeuille de prêts assurés avait reflété exactement l'évolution temporelle de la demande de maisons neuves dans une municipalité. Ainsi si la SCHL avait assuré annuellement une proportion constante des mises en chantier dans chacune des municipalités observées, nous aurions alors obtenu le rangement suivant:

Rive-Sud

Catégories	I	II	III	IV
	Ste-Julie	Laprairie	Mercier	Aucune
	Candiac	Longueuil	Varennes	
	Chambly	St-Basile	Greenfield Park	
	Boucherville		Châteauguay	
	Brossard		St-Constant	
	Beloeil		St-Hilaire	
	Delson		Ste-Catherine	

Les changements les plus notables portent sur Brossard qui aurait rejoint les municipalités de la catégorie la moins risquée et les municipalités de Greenfield Park et de St-Hilaire dont le portefeuille de prêts aurait connu une détérioration sensible quant à la capacité d'absorption d'une baisse des valeurs. La composition actuelle du portefeuille est donc plus favorable dans le cas de ces deux municipalités que dans le cas de Brossard.

La capacité d'absorption d'une baisse des valeurs pour le portefeuille de prêts assurés portant sur des maisons de la Rive-Nord est, dans l'ensemble, légèrement plus faible que celle associée au portefeuille de la Rive-Sud. On retrouve aux extrémités Repentigny comme ayant le portefeuille de prêts le moins risqué (-10.17%) et Ste-Anne-des-Plaines comme ayant le portefeuille de prêts le plus risqué (-5.0%). Si le SCHL avait assuré annuellement une proportion constante de mises en chantier de ces municipalités, alors les municipalités de Le Gardeur et St-Eustache auraient passé à la catégorie III et Mascouche à la catégorie IV. Donc la composition actuelle du portefeuille des prêts pour ces trois municipalités est donc plus favorable que celle qu'aurait produite l'évolution des mises en chantier durant cette période. De même, les autres cas ainsi que dans le cas de Laval et des municipalités de l'Ouest de l'Ile de Montréal, la composition des portefeuilles de prêts produit un résultat légèrement plus favorable que celui qu'aurait produit l'évolution des mises en chantier.

Il est à noter que le ralentissement de l'activité de la construction et d'assurance hypothécaire en 79 et en 80, et les années record de construction en 76, 77 et 78 ont produit des portefeuilles d'hypothèque dont l'âge moyen pondéré est nettement plus élevé. Cette situation accompagnée de fortes hausses de prix en 78 et 79 ont généré des portefeuilles d'hypothèque dont les compléments d'avoir net sont nettement plus élevés que ceux qui auraient résulté d'une période plus stable d'activité de construction et d'assurance. De plus, les comptants requis à l'achat ont augmenté. Cette conjoncture est peu susceptible de se reproduire de 81 à 85 compte tenu de l'activité économique observée en 81 et en 82.

Pour les nouveaux prêts assurés de 81 à 85, l'analyse du risque quinquennal de l'ensemble des prêts qui pourront être assurés durant cette période dévoilera un risque relatif nettement plus élevé que celui contenu dans le portefeuille de prêts consentis de 76 à 80. En fait, il est fortement vraisemblable qu'il devienne deux fois plus élevé que celui estimé précédemment. Le taux de décroissance maximum pour une période de projection de cinq ans pourrait donc chuter à moins de 4% annuellement. Cette situation sera principalement causée par un ralentissement de l'inflation, une concentration de l'activité de construction vers la fin de cette période d'observation et une modification dans les préférences de localisation et des types d'habitation. Elle exigera donc une plus grande sélectivité géographique dans l'activité d'assurance de prêts hypothécaires en vue d'une meilleure protection contre des affaissements localisés dans le prix des maisons.

Sur ce plan, notre étude sur l'évolution récente de la mobilité résidentielle, en ce qui a trait à la maison unifamiliale, indique que celle-ci est caractérisée davantage par un ralentissement de l'exode vers l'extérieur s'accompagnant d'un raccourcissement des distances parcourues dans les mouvements d'exode, plutôt que par un mouvement massif de "retour en ville". Suite à ces observations, nous avons retenu la combinaison de deux caractéristiques de marché que nous percevons comme étant associée à des niveaux de risques plus élevés pour les nouveaux prêts hypothécaires. Il s'agit de l'éloignement de la municipalité de la région de Montréal par rapport au centre de Montréal, ainsi que l'absence d'éclateemnt vers le haut depuis 1979 dans la gamme des prix des maisons neuves dans la municipalité considérée.

Les risques les plus élevés sont donc associés aux municipalités les plus éloignées du centre de Montréal où la structure des prix est la moins diversifiée. En fonction de ce critère, il nous apparaît que les nouveaux prêts sur des maisons neuves dans les municipalités de La Prairie, Beloeil, St-Basile-le-Grand, St-Hilaire, Delson et Ste-Catherine seront relativement plus risqués que ceux contenus dans les portefeuilles actuels. Sur la Rive nord, les villes de Mascouche, Boisbriand et Blainville nous paraissent être dans la même situation. En contrepartie, les nouveaux prêts dans la ville de St-Louis-de-terrebonne ne nous paraissent pas contenir des risques relatifs plus élevés qu'auparavant, si on ignore les facteurs touchant l'ensemble du marché de la maison unifamiliale dans la région de Montréal.

Parmi les localités les moins risquées, on retrouve en particulier Candiac, Boucherville et certaines parties de Laval et ce, dans des gammes de prix qui se situent en très bonne partie en dehors de la zone auquelle s'adresse l'activité d'assurance hypothécaire de la SCHL. Les acheteurs intéressés par ces secteurs disposent habituellement d'un comptant suffisamment important pour se soustraire à un besoin d'assurance hypothécaire.

Il n'y a pas de doute que la concurrence potentielle offerte à la maison unifamiliale traditionnelle provenant dse nouvelles formes de propriété sera localisée dans les endroits les plus densément urbanisés de la région de Montréal. La rareté accrue des terrains dans les localités les plus centrales renforcera ce phénomène dans l'avenir. Cette évolution ne traduira donc pas uniquement des préférences pour ces nouvelles formes de propriété, mais aussi une réaction de l'offre en réponse aux paramètres de la rentabilité financière de l'exploitation du sol urbain.

Cependant, il nous apparaît, à partir des données contenues dans cette étude, que les maisons libérées par les acheteurs de condominiums affectent particulièrement la production de maisons unifamiliales sur l'Ile de Montréal, plutôt que celle de maisons dans les banlieues en dehors de l'Ile qui sont les plus rapprochées du centre de l'agglomération. Il est, de plus, invraisemblable, à notre point de vue, que l'effet dépressif sur les prix que pourraient causer les ventes de la clientèle propriétaire d'acheteurs de condominiums puisse être significatif au point de stimuler, par le biais des prix relatifs, la demande de maisons sur l'Ile de Montréal au détriment de la demande de maisons dans les banlieues en dehors de l'Ile.

Vu que la formule de la copropriété attire actuellement presqu'autant de locataires que de propriétaires, les données sur la mobilité des acheteurs de condominiums permettent également d'établir que les projets actuels situés sur l'Ile de Montréal, et même ceux situés à Laval ou sur la Rive sud urbaine, libèrent surtout des maisons unifamiliales principalement situées sur l'Ile de Montréal. En l'absence d'informations sur l'origine des acheteurs de maisons existantes sur l'Ile de Montréal, il n'est pas possible de porter des conclusions catégoriques sur l'impact indirect des projets de condominiums sur la répartition géographique de la demande de maisons unifamiliales.

Il nous apparaît, par conséquent, que la formule de condominium ne provoquera pas de perte significative dans la nouvelle clientèle destinée à la maison unifamiliale traditionnelle. La perte de vitesse de la maison unifamiliale sera plutôt liée aux phénomènes démographiques ainsi qu'à la disponibilité sur le marché de d'autres solutions de grands logements. Il ne fait aucun doute également que la conjoncture économique difficile, marquée par des taux de chômage et d'inflation élevés, constitue inévitablement un frein à l'expansion de la demande pour tous les types de nouveaux logements, dont la maison unifamiliale qui est généralement la plus dispendieuse à être offerte sur le marché. D'autre part, la perte de vitees de la maison unifamiliale, accompagnée du raccourcissement des distances parcourues dans les mouvements d'exode de la part des acheteurs de maisons neuves, aura des répercussions localisées dans les municipalités les plus éloignées du centre de l'Ile de Montréal.

SECTION II

CONJONCTURE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE L'HABITATION AU QUEBEC

Nous dégagerons dans cette section les grands courants qui ont marqué le développement résidentiel au cours des 10-20 dernières années, tant pour l'ensemble du Québec que pour certaines agglomérations urbaines spécifiques.

Un plan de travail en deux parties structure le cheminement adopté. La première partie comprend une description factuelle du développement résidentiel ainsi qu'une analyse de l'évolution des courants démographiques au Québec.

La seconde partie, quant à elle, porte sur l'examen de l'évolution des marchés en habitation pour certaines agglomérations urbaines de la Province, moyennant une attention particulière pour la région métropolitaine de Montréal. A ce titre, il ne fait aucun doute que la conjoncture et les perspectives dégagées pour la conurbation montréalaise vont rayonner, ou du moins apparaître, dans les autres grandes agglomérations du Québec.

A. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU QUEBEC AU COURS DES 20 DERNIERES ANNEES

Même s'il apparaît très clair que le développement résidentiel des prochains dix ans, ainsi que la vision que l'on s'en fait, soulève un certain nombre de considérations qui débordent largement les grands courants qui ont marqué les 10,20 ou 30 dernières années, ceux-ci peuvent toutefois nous permettre de mieux comprendre le chemin parcouru et, en partie, d'esquisser la "nouvelle" vision de l'habitation d'ici la fin des années '80. Sur ce plan, l'analyse du passé devrait nous permettre de saisir avec une certaine assurance les perspectives d'avenir les plus importantes et les plus significatives.

L'approche que nous utiliserons dans cette recherche du devenir de l'habitation, à partir de la trajectoire suivie et prévisible, porte une attention particulière à la complexité et à l'interrelation des systèmes de production, de distribution et de consommation de logements au Québec. La relation entre la conjoncture économique générale et la demande globale de logement, la substitution et/ou l'interdépendance entre les diverses solutions d'habitation, ainsi que l'importance des programmes gouvernementaux sur le volume des activités de construction, en constituent quelques exemples.

1) BREF HISTORIQUE

Le parc résidentiel dans la Province de Québec a évolué considérablement au cours des dernières décennies, passant de 862,599 logements occupés en 1951 à 1,992,495 en 1976 et à plus de 2 millions actuellement (2,172,860 au Recensement de 1981). L'évolution de l'ampleur du parc résidentiel s'est toutefois atténuée de plus en plus et cette tendance va certainement se maintenir au cours des années futures. Il est néanmoins important de souligner que plus du quart des logements ont été construits depuis 1971, près de 50% depuis 1961 et un peu moins de 75% depuis la seconde guerre mondiale.

Evolution du parc de logements[1]

Province de Québec

	Nb de logements	Répartition du parc de 1981		
1951	862,599	avant 1946	601,660	(27.7%)
1961	1,191,368	1946-61	543,580	(25.0%)
1966	1,389,115	1961-71	458,470	(21.1%)
1971	1,604,785	1971-81	569,175	(26.2%)
1976	1,992,495			
1981	2,172,860			

1. logements privés occupés

Source: Recensements 1951 à 1981

Les types de constructions

Un gros plan sur les deux dernières décennies met mieux en relief les tendances des activités de construction résidentielle. En premier lieu, si l'on examine en rétrospective l'évolution des grands types d'activités de construction, les années '50 et '60 furent marquées principalement par la stimulation de la construction nouvelle aux dépens de la restauration et de la rénovation.

A ce titre, dans la conjoncture d'après-guerre, il fallait au gouvernement (fédéral surtout) faire construire beaucoup de logements et les rendre accessibles au plus grand nombre, dans l'espoir de réduire les déficits accumulés dans la production de logements, de répondre aux besoins des nouveaux ménages et d'améliorer les conditions générales de logement. Durant la même période, on a aussi assisté à des démolitions de quartiers entiers pour faire place à des autoroutes, à des projets publics ou, tout simplement, à de l'habitation neuve.

La construction domiciliaire en banlieue de plus en plus éloignée (voir section 2.B), où le terrain coûtait moins cher et où les moyens de transport ne posaient pas de problème majeur en termes de temps et d'argent, de même que le redéveloppement urbain furent donc à l'honneur. Des courants économiques et démographiques favorables, amplifiés par un jeu varié de programmes en habitation et de politiques de gestion et d'utilisation du sol, favorisèrent une telle évolution.

Volume de mises en chantier[1], Province de Québec

Période	Cumulatif	Moyenne ou volume annuel
1962-1966	207,085	41,411
1967-1971	226,508	45,301
1972-1976	290,427	58,085
1977-1981	201,812	40,362
1976	---	68,748
1977	---	57,580
1978	---	43,671
1979	---	41,730
1980	---	29,186
1981	---	29,645
1982*	---	22,000

Source: S.C.H.L.

1. En nombre de logements.

* Prévisions pour l'année courante

Les années soixante-dix, pour leur part, ont été le théâtre de nombreux bouleversements. En fait, la décennie '70 s'est inscrite sous le double signe de la diversification et du raffinement.

D'une part, suite au niveau record atteint durant la période 1972-76, une chute tendancielle importante dans les activités de construction neuve s'est amorcée en 1977 sous l'action conjuguée d'un ensemble de facteurs nouveaux et déterminants. Parmi ceux-ci, il faut souligner la conjoncture démo-économique[1], le cadre légo-réglementaire, ainsi que les changements dans les valeurs et aspirations des individus.

---

1. baisse du taux de croissance de la production per capita, migration fortement négative, croissance très lente du revenu net des ménages...

Toutefois, jamais depuis trente ans, la chute dans le volume de construction neuve n'aura été aussi forte et n'aura atteint un niveau aussi bas[1] qu'à l'heure actuelle.

D'autre part, l'importance de la rénovation et de la restauration n'a cessé de croître depuis 1970. De 20% au début de la décennie, le ratio[2] du secteur "rénovation et restauration" dans le total des activités de construction résidentielle était de l'ordre de 28% en 1981. Ceci correspond à un taux de croissance annuel moyen de 15% (7-8% en termes réels) faisant contraste avec l'extrême instabilité cyclique de la nouvelle construction domiciliaire.

Valeur globale des travaux de construction exécutés au Québec, 1971-81, Province de Québec (en dollars courants)

	Construction neuve	Réparations
1971	860,938	209,210
1972	968,727	235,911
1973	1,204,638	263,087
1974	1,470,322	398,697
1975	1,573,867	443,216
1976	2,423,417	506,232
1977	2,521,777	591,950
1978	2,212,270	679,782
1979	2,302,716	755,488
1980	2,016,590	796,372
1981	2,306,600	871,410
Variation 1971-1981	168%	316%

Source: Statistique Canada, cat. 64-201.

1. Sur la base des prévisions de mises en chantier pour 1982, i.e. 22,000 unités de logement, il faut remonter à 1951 pour trouver un niveau comparable (21,193).

2. Il faut préciser que les estimations incorporées aux comptes nationaux doublent le montant des données statistiques publiées officiellement, ce qui ferait d'autant hausser le ratio.

Il convient aussi de souligner que certains changements majeurs dans l'utilisation du sol sont actuellement en cours dans les parties centrales de quelques agglomérations québécoises. Fait sans précédent, on a vu émerger des enclaves de ménages à revenus moyens ou supérieurs dans plusieurs voisinages où l'habitat était graduellement tombé en désuétude ou utilisé presqu'essentiellement par des groupes plus démunis économiquement (cols bleus, personnes âgées...). Il va sans dire toutefois que les forces en présence dans une métropole comme Montréal ne se comparent certes pas en intensité à celles qui affectent l'évolution d'une ville à fonction régionale comme Rimouski.

Cet intérêt renouvelé de la classe moyenne pour le fait d'habiter en ville, possède un potentiel fort appréciable pour deux raisons principales. D'une part, certains voisinages anciens du noyau urbain des grandes agglomérations du Québec sont demeurés stables et en bonne condition, à cause des forts liens qui unissent leur communauté et de leur localisation. D'autre part, ces voisinages renferment une part importante d'habitat multifamilial intermédiaire, entre la maison unifamiliale et la tour d'appartements (5 étages ou plus). A ce titre, il est important de souligner que les locataires habitant les duplex et, à un degré moindre, les triplex se trouvent en haut de l'échelle de la satisfaction des locataires.[1]

L'attrait de "construire et de vivre en ville" dans l'avenir est aussi associé à toute une série de politiques sectorielles à l'intérieur desquelles le secteur de l'habitation devra dorénavant se déployer.

---

1. Cf. "Enquête VER", INRS-Urbanisation, 1979 et "La satisfaction des habitants de Ste-Foy en matière de logement", ENAP, 1977.

Ainsi, la volonté exprimée par les autorités provinciales sur le développement du système autoroutier (complétion de certaines voies de ceinture, non-extension du réseau actuel) et de transport en commun, la révision importante dans les politiques fiscales, administratives et d'urbanisme des municipalités du Québec, de même que l'application de la Loi sur la protection des territoires agricoles, sont de nature à favoriser une distribution concentrique du développement propre à consolider la trame urbaine. Certains programmes spécifiques en habitation par les villes centrales (politiques de revalorisation du centre-ville, programmes de construction neuve, subventions élevées à la rénovation, etc.) devraient contribuer à confirmer encore davantage les activités de construction plus au centre des agglomérations québécoises.

Les formes d'habitat

Jusqu'au milieu des années soixante-dix, au Québec, être locataire ou propriétaire de son logement signifiait l'occupation de types particuliers de bâtiment. Dans le cas de Montréal, à titre d'exemple, 95% des propriétaires en 1979[1] occupaient une maison unifamiliale ou un duplex (2 logements). La location offrait, par contre, une plus grande diversité de choix. Ainsi, on retrouvait deux locataires sur cinq dans les "walk-up" (à 3-4 étages); à peu près la même part (35%) dans des plex de deux étages (à 2, 3 ou 4 logements); 25% dans des plex à trois étages; et seulement 5% dans les tours (5 étages et plus). Cette spécificité résidentielle (en fonction du statut d'occupation) se retrouvait autant dans le parc immobilier existant que neuf.

---

1. Enquête VER, INRS-Urbanisation, 1979.

Répartition des ménages (en milliers) selon le type d'immeuble et le mode d'occupation

VER (1979)

	Propriétaire		Locataire		Total	
Unifamiliale	184.0	(62%)	7.8	(2%)	191.8	(24.9%)
Duplex (2 logements)	76.9	(26%)	105.9	(22%)	182.8	(23.7%)
Plex de 2 étages (3-4 logements)	20.1	(7%)	59.1	(12%)	79.2	(10.3%)
Plex de 3 étages	6.7	(2%)	91.4	(19%)	98.1	(12.7%)
Walk-up (3-4 étages)	8.9	(3%)	186.2	(39%)	195.1	(25.3%)
Tour (+ 4 étages)	---	---	24.5	(5%)	24.5	(3.2%)
Total	296.6	(100%)	475.0	(100%)	771.6	(100%)

NER (1977)

Unifamiliale	52.8	(96%)	2.2	(3%)	55.0	(44.0%)
Plex	1.9	(3%)	10.8	(15%)	12.7	(10.2%)
Walk-up	---	---	25.4	(36%)	25.4	(20.3%)
Petit immeuble avec ascenseur	---	---	9.1	(13%)	9.1	(7.3%)
Tour (+ 4 étages)	---	---	22.7	(32%)	22.7	(18.2%)
Total	54.9	(100%)	70.1	(100%)	125.0	(100%)

Source: Enquêtes VER (Vieux espaces résidentiels) et NER (Nouveaux espaces résidentiels), INRS-Urbanisation.

Dans ce dernier cas, accéder à la propriété de son logement signifiait l'achat d'une maison unifamiliale de banlieue, généralement de trois chambres à coucher, avec toutes les caractéristiques associées à ce type d'habitation. De son côté, le logement locatif prenait plusieurs formes, à savoir walk-up, plex, petits immeubles avec ascenseurs, tours. La production de logements locatifs était aussi caractérisée par une gamme plus variée au plan de la taille (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher) et de la localisation (centre-ville, noyau urbain, banlieues).

Au cours des 4-5 dernières années toutefois, les alternatives dans la production de logements neufs destinés à la propriété se sont élargies, alors que les choix pour les locataires se sont largement standardisés.

Pour l'accession à la propriété, on a enregistré, d'une part, une croissance continue des logements doubles (maison unifamiliale jumelée et duplex) et en rangée, ainsi que l'introduction de nouveaux concepts dans l'aménagement de maisons unifamiliales individuelles. D'autre part, la propriété a été aussi possible dans des immeubles-appartements de petite (duplex au ras du sol) ou grande (condominiums verticaux) dimension.

Les caractéristiques du logement ont été, elles aussi, plus variées que par le passé. En effet, bon nombre de maisons construites depuis les cinq dernières années sont plus grosses et mieux équipées que la production traditionnelle et souvent standardisée du début des années soixante-dix, reflet d'une capacité de consommer supérieure (en utilisant le profit gonflé par l'inflation de la vente de leur première maison). Le petit logement, aussi bien que le logement familial de deux ou trois chambres à coucher, se retrouvent, de plus, à la fois en banlieue ou au centre-ville.

Evolution des divers types de maisons unifamiliales[1], Province de Québec, 1974-1981

Année	Volume de mises en chantier			% des jumelées, duplex et en rangée dans le total unifamilial	% du secteur unifamilial dans le total des mises en chantier
	Individuelles	Jumelées et duplex	En rangée		
1974	31,708	1,421	770	6.5	63
1975	32,089	1,415	1,183	7.5	63
1976	37,449	1,795	1,129	7.2	59
1977	29,511	2,138	702	8.8	56
1978	23,363	3,112	502	13.4	62
1979	22,069	3,221	459	14.3	62
1980	15,954	2,427	591	15.7	63
1981	14,231	2,419	485	16.9	58

1. Nombre de logements mis en chantier

Source: S.C.H.L.

A l'opposé, à cause de toutes sortes de contraintes, l'offre de logements locatifs s'est singulièrement rétrécie. Par exemple, à peu près aucun projet locatif de plus de 50 logements, financé par le secteur privé, n'a été construit ces dernières années au Québec. La construction s'est plutôt faite dans des ensembles résidentiels restreints (duplex, triplex et quelques petits bâtiments multifamiliaux). La construction de logements publics et une présence plus forte d'autres formes de tenure (i.e. coopératives, sociétés sans but lucratif) méritent cependant d'être signalées.

Indépendamment de la forme d'habitat, les pressions pour l'amélioration qualitative de l'ensemble de l'habitat neuf se sont aussi faites beaucoup plus pressantes ces dernières années. D'une part, l'urbanisme fiscal[1] exercé par les municipalités, largement influencé par les règles de la Commission municipale, a eu tendance à favoriser dans une certaine mesure la disparition des développements résidentiels "à bon marché". En cela, il a été secondé d'autre part par une présence grandissante du nombre et de l'influence des divers professionnels (urbanistes, architectes...) oeuvrant dans le secteur privé ou les administrations locales elles-mêmes.

En somme, alors que la satisfaction des besoins dans le secteur locatif a souffert d'un regroupement dans une gamme réduite et souvent standardisée de bâtiments, les solutions d'habitation en accession à la propriété ont pris de nombreuses dimensions d'aménagement verticales et horizontales. Celles-ci ont été reliées, non seulement aux caractéristiques du logement lui-même, mais aussi à sa juxtaposition spatiale, à sa composition architecturale, etc.

---

1. Entre autres, les normes relatives à la rentabilité fiscale de l'installation des infrastructures dans les nouveaux développements résidentiels (lots de 60 pieds, ratio de 1:6,5).

Compte tenu que la classification habituelle des types de logement[1] ne tient pas compte, entre autres, des modes d'occupation, certaines de ces mutations se sont opérées à l'intérieur du même groupe de logements alors que d'autres ont impliqué des modifications dans l'importance respective de ces groupes.

Les modifications de la dernière décennie dans la typologie résidentielle de la nouvelle construction devraient, de toute évidence, se poursuivre. La maison unifamiliale individuelle, devenue de moins en moins accessible aux familles à revenus moyens, seule clientèle capable de lui assurer une certaine place sur le marché, et devant subir une très forte concurrence de la part d'autres solutions d'habitation, s'inscrira vraisemblablement en baisse.

Sans offrir tous les avantages (cadre de vie confortable et privé) de la maison unifamiliale, les immeubles-appartements de petite dimension (tels les duplex jusqu'au quintuplex), beaucoup plus acceptables en milieu densément peuplé et offrant plus de possibilités de capitalisation, ainsi que les nouveaux types d'agencement de maisons unifamiliales, permettront l'expansion d'une formule d'accession à la propriété qui a fait, par le passé, le succès de nombreux quartiers des zones centrales de plusieurs agglomérations québécoises. Les choix en grands ou petits logements pour les propriétaires seront, de plus, élargis par une certaine prolifération de modes d'occupation alternatifs dans des immeubles-appartements divers.

---

1. Maison individuelle, maison jumelée et duplex individuel, maison en rangée, appartements.

A court et moyen terme, l'immeuble-appartements en location verra son importance fléchir. Le vieillissement de la population (l'âge des chefs de ménage semble jouer un rôle de premier plan chez les demandeurs d'habitation) et la baisse dans le rythme de formation des ménages (les nouveaux ménages, familiaux ou non, passent généralement par la location avant d'accéder à la propriété) sont les principales tendances lourdes qui jouent en ce sens.

2) L'EVOLUTION DANS LES COUTS, L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT D'ICI 1991.

Les tendances qui viennent d'être esquissées font toutefois intervenir un grand nombre d'éléments touchant des réglementations de tous ordres, les capacités financières des gouvernements supérieurs, des municipalités et des individus, l'ampleur, le genre et l'emplacement des bassins d'emplois (actuels ou nouveaux), etc. De plus, ces éléments convergent pour rendre le contexte des années '80 tout à fait différent de celui auquel les courants des quinze ou vingt dernières années nous avaient habitués.

Pour évaluer l'ampleur, la typologie et la localisation du développement résidentiel des prochains dix ans, il faut donc exclure de notre vision une projection obtenue par simple extrapolation des grands courants passés de marché. Il existe néammoins un certain nombre de tendances sur lesquelles on peut s'appuyer pour évaluer le développement résidentiel de la prochaine décennie. De fait, certains scénarios apparaissent plus "probables" que d'autres.

Rassembler les tendances les plus importantes relativement aux facteurs démographiques, économiques et sociaux, ainsi que développer, dans une perspective historique, les scénarios quantitatifs les plus vraisemblables de l'évolution future, sont les objectifs auxquels cette section s'intéressera. Elle ne s'attache pas, il va de soi, sur la chronologie et l'importance des mouvements cycliques à venir.

2.1 LA DEMANDE DE LOGEMENT AU QUEBEC D'ICI 1991

Trois déterminants majeurs influencent l'évaluation des capacités futures d'absorption de logement. Ce sont respectivement la formation des nouveaux ménages, familiaux et non-familiaux, la demande de remplacement (surplus de démolitions sur les conversions) et une réserve de logements vacants pour permettre une certaine mobilité de la population dans le parc résidentiel. L'analyse de ces trois composantes révèle les tendances majeures prévisibles dans la demande totale de logements d'ici 1991.

L'évolution du nombre de ménages 1961-81

Le premier déterminant de la demande de logement est la croissance du nombre de ménages. A ce titre, à la fois le nombre et le type des ménages québécois ont connu des modifications notables durant les années '70. Ainsi, au cours de la dernière décennie, une moyenne de 56,900 ménages se sont formés chaque année, soit un taux de 40% supérieur à celui de la période 1960-70 (i.e. 41,200 ménages). Le rythme de formation des ménages s'est toutefois estompé légèrement au cours des cinq dernières années (55,750 ménages) relativement à la période 1971-76 (58,082 par année).

Ce sont principalement les ménages de 1 et de 2 personnes qui sont responsables des sommets atteints dans les années '70 (40% chacun du total de la croissance). Il est aussi intéressant de souligner que les ménages non-familiaux (42%) et les familles sans enfant (31%) ont capté une part importante de l'augmentation démographique dans la demande de logement. Finalement, les familles avec enfants, en plus d'avoir été responsables de plus du 1/4 de la croissance, ont enregistré un rythme d'augmentation quasi identique pour la première et la seconde portion de la dernière décennie[1]. Pour tous les autres groupes, la période 1976-81 fut plus ou moins largement inférieure, jusqu'à la moitié dans certains cas.

Nombre et évolution de certaines catégories de ménages

	Nombre de ménages en 1981	Augmentation 1971-81		% de variation (croissance)			
		Absolue	% du total	1961-71	1971-76	1976-81	1971-81
Total	2 172 860	569 160	—	43.5	18.1	14.7	35.4
Ménages familiaux	1 654 595	328 380	58	25.2	14.7	8.7	24.7
Ménages non-familiaux	518 295	238 765	42	111.2	33.4	39.0	85.4
Ménages de 1 personne	425 030	231 455	41	131	52	44	119
— de 2 personnes	608 570	238 130	42	63	35	21	64
Familles avec enfants	1 183 230	142 305	25	28	7	6	14
— sans enfant	488 310	175 575	31	8.5	37	14	56
— , époux-épouse	1 463 100	247 815	44	21	14	6	20
— monoparentales	208 430	70 060	12	44	15	31	51

1. Les familles avec enfants responsables de 40% de la croissance du nombre de ménages, pour respectivement la période 1961-71 et la décennie '70.

Il y a lieu aussi de souligner le lien étroit existant entre l'évolution des genres de ménages (familiaux ou non, selon la taille) et l'évolution des ménages par groupes d'âge du chef. Ainsi, une large part de l'augmentation du nombre de familles et de ménages familiaux est associée à la croissance des ménages de 25-34 ans (+171,600) au cours de la dernière décennie. D'autre part, l'ampleur de la poussée des ménages non-familiaux est reliée à la croissance du groupe 15-24 ans et au fractionnement d'une certaine partie des ménages d'âge moyen (35-64 ans), associée en bonne partie à l'augmentation du taux de divorces chez les 35-44 ans[1].

Croissance du nombre de ménages selon l'âge du chef

	15-24 ans	25-34 ans	35-64 ans	65 ans et +	Total
1961-71	54 800	99 100	195 430	62 870	412 200
1971-76	40 200	103 000	112 900	53 300	290 400
1976-81*	26 500	68 600	103 560	61 200	278 760
1971-81*	66 700	171 600	216 400	114 560	569 160

* Sur la base du pourcentage de ménages par groupes d'âge du scénario B des projections de ménages et de familles de Statistique Canada.

En définitive, la croissance dans le nombre de ménages au cours des vingt dernières années nous indique que le degré de cohabitation des individus constitue une variable aussi déterminante que l'évolution démographique sur le volume de logements additionnels à construire. A cet égard, il appert improbable que les standards de consommation résidentielle atteints durant la décennie '70 pourront être maintenus dans l'avenir.

---

1. L'âge moyen des divorces se situe actuellement à 38 ans pour les hommes et 36 ans pour les femmes.

Le degré d'occupation du parc de logements

Différents indices peuvent être utilisés pour mesurer le degré d'occupation du parc de logements, neufs ou existants, au Québec. Les premiers concernent le nombre moyen de personnes par logement et la taille marginale des ménages, i.e. le rapport entre la croissance de la population et celle du nombre d'unités de logement.

Suite à une formation importante du nombre de ménages individuels, la taille des ménages québécois n'a pas cessé de diminuer depuis 1951, passant graduellement de 4.70 à 2.96 en 1981. Plus significative encore est la chute drastique dans le nombre marginal de personnes par logement. Ce nombre est, en fait, passé successivement de 3.66 pour la période 1951-61 à 1.86 durant les années '60 et à 0.72 pour la dernière décennie. Par périodes quinquennales, depuis 1961, on constate que le nombre marginal de personnes par logement a chuté de 2.64 à 1.14 et à 0.53 entre 1961 et 1976. Il a toutefois remonté au cours des cinq dernières années (i.e. 1976-81) au niveau de 1966-71, soit à 1.14 personnes par nouveau logement.

Croissance de la population et des ménages

	Population (1)	Logements* (2)	(1) ÷ (2)	croissance de la population (4)	croissance des logements (5)	Nb marginal de personnes par logement (4) ÷ (5)
1951	4 055 681	862 599	4.70			
1961	5 259 211	1 191 368	4.41	1 203 530	328 769	3.66
1966	5 780 845	1 389 115	4.16	521 634	197 747	2.64
1971	6 027 764	1 604 785	3.76	246 919	215 670	1.14
1976	6 234 445	1 992 495	3.13	206 681	387 710	.53
1981	6 438 403	2 172 860	2.96	203 958	180 365	1.13

* logements privés occupés

Source: Recensements 1951 à 1981.

La résultante des forces précédentes sur les deux grands marchés du logement, soit les logements locatifs et la maison unifamiliale, a été impressionnante. A titre d'exemple, dans le parc locatif, le nombre de personnes locataires a même diminué en termes absolus depuis 1971 (i.e. d'environ 180,000 individus), alors que le nombre d'unités de logement connaissait lui une augmentation de 170,000. Par le fait même, le niveau de consommation résidentielle général et relatif a largement crû durant la dernière décennie, laissant de la place pour une utilisation plus forte du parc résidentiel locatif dans l'avenir.

Degré d'occupation des logements locatifs

	Nombre de logements locatifs	Nombre de personnes locataires		Moyenne du taux d'inoccupation[1]
		Absolu	Par logement	
1961	607 387	2 308 000	3.8	
1971	843 446 (236 059)	2 615 000	3.1	5.9
1976	940 153 (96 707)	2 444 000	2.6	2.8
1981	1 015 425 (75 272)	2 437 000*	2.4	3.8

( ) croissance du parc locatif

* estimations

1. pour la région métropolitaine de Montréal, depuis 1966

Source: Recensements 1961, 71, 76, et 81.

Pour sa part, l'accession à la propriété a constitué pour un nombre grandissant de familles une forme de plus en plus populaire de capitalisation au cours des années '70, en même temps qu'une certaine protection contre des hausses importantes de loyers ou de prix de maisons. L'évolution des taux de possession de son logement depuis 1961 pour différents groupes de ménages illustre bien l'attrait croissant pour l'accession à la propriété au Québec.

Taux de possession de son logement

Groupes de demande	1961	1971	1976	1981
-25 ans	13.1	9.6	11.8	13.2
25-34 ans	32.9	32.2	41.7	46.3
35-44 ans	51.5	54.9	60.4	62.5

En fait, après une diminution durant les années '60, le pourcentage de propriétaires pour les principaux groupes d'âge de premiers acheteurs de maisons (i.e. -25 ans, 25-34 ans) a augmenté de quelque 40% au cours des dix dernières années. Le rythme de croissance, après 1976, a cependant été réduit de la moitié ou plus par rapport à la période 1971-76. Une évolution divergente des revenus et des prix de maisons, de même qu'une inflation galopante dans les coûts d'occupation, ont certes contribué à atténuer la tendance amorcée en début de décennie.

les facteurs démographiques

En termes de perspectives, certains facteurs démographiques sont de nature à influencer le rythme futur de formation des ménages. Ce sont respectivement l'évolution par groupes d'âge de la population, le nombre de divorces et le taux de naissances.

Sur le premier point, selon toute vraisemblance, la croissance de la population devrait demeurer forte d'ici 1991. A la fois en termes absolus et relatifs, l'augmentation de la population au cours des deux périodes quinquennales 1981-86 et 1986-91 sera semblable à celle de la dernière décennie.

Evolution de la population 1951-1991

	Population au début de de la période	Accroissement de population Absolu	Relatif (%)
1951-56	4 055 681	572 697	14.12
1956-61	4 628 378	630 833	13.63
1961-66	5 259 211	521 634	9.92
1966-71	5 780 845	246 919	4.27
1971-76	6 027 764	206 681	3.43
1976-81	6 234 445	203 958	3.27
1981-86*	6 438 403	233 100	3.62
1986-91*	6 671 503	224 486	3.36
1991	6 895 989		

* Projections basées sur l'étude de Norbert Robitaille et Robert Bourbeau, Perspectives de la population du Québec et de ses régions selon le groupe linguistique, 1971-2001. Rapport de recherche (préparé pour le Conseil de la langue française du Québec), Département de démographie, Université de Montréal, février 1982, 74 pages + annexes.

D'une importance primordiale pour la formation des ménages est l'évolution des effectifs de population par groupes d'âge d'ici 1986 et la fin de la décennie. Le tableau qui suit en retrace le scénario probable. On y remarque, entre autres, la diminution substantielle et régulière du pourcentage d'individus dans le groupe 15-24 ans et une tendance inverse, pour les 35-44 ans et les 65 ans et plus. Dans le cas du groupe 25-34, sa croissance demeurera forte entre 1981 et 1986 (+108,033 individus), mais sera presque nulle par après (+3342 pour 1986-91). A l'inverse, le groupe 45-54 ans ne croîtra que d'un peu plus de 10,000 individus entre 1981 et 1986, mais la croissance sera dix fois plus forte par après (+102,794).

Evolution de la population 1981, 1986 et 1991 par groupes d'âges

	1981	1986	1991
0-4 ans,	473 030 (7.3)*	519 959 (7.8)	525 050 (7.6)
5-14 ans,	922 690 (14.3)	922 659 (13.8)	1 004 969 (14.6)
15-24 ans,	1 263 775 (19.6)	1 080 466 (16.2)	900 346 (13.1)
25-34 ans,	1 137 145 (17.7)	1 245 178 (18.7)	1 248 520 (18.1)
35-44 ans,	827 930 (12.9)	996 168 (14.9)	1 120 080 (16.2)
45-54 ans,	682 095 (10.6)	692 636 (10.4)	795 430 (11.5)
55-64 ans,	562 365 (8.7)	606 662 (9.1)	614 431 (8.9)
65 ans et +,	569 370 (8.8)	607 774 (9.1)	687 161 (10.0)

* Les chiffres entre parenthèses indiquent le pourcentage du groupe d'âge par rapport au total de la population.

Ces modifications dans la structure par âge de la population signifient, entre autres, que le nombre de ménages dont le chef est âgé de 15-24 ans diminuera de plus en plus fortement au cours des prochaines années. Dans cette évolution, il faut voir le fait que ces chefs de ménage sont nés entre 1966 et 1976, donc que la majorité d'entre eux sont nés spécifiquement durant la période de dénatalité qu'a connue le Québec. L'explication vaut également pour le groupe d'âge 25-34 ans, avec un décalage de dix ans. Pour les groupes d'âge médians (35-44, 45-54 et 55-64 ans), l'importance de l'augmentation dans le nombre de nouveaux ménages tardera de plus en plus à mesure que le groupe d'âge est plus âgé. Seul le groupe des 65 ans et plus devrait voir son importance augmenter continuellement durant la période 1981-91.

Du fait que chaque divorce (séparation) peut créer un ménage additionnel, l'augmentation du taux de divorces a constitué un autre facteur majeur dans la percée du nombre de ménages individuels durant les années '70. Le taux annuel par 100,000 de population a été multiplié par près de cinq entre 1969 et 1978. En fait, après s'être situé autour de 10 entre 1946 et 1965, il est successivement passé à 50 en 1969, 106 en 1972, 200 en 1974 et 236.6 en 1978.

Au cours de la prochaine décennie, il est peu probable qu'il augmente à nouveau de façon importante, d'autant plus qu'il est relativement stable depuis quelques années (i.e. 228.8 en 1979 et 220.2 en 1980). Toutefois, un taux de divorce modérément haut, de concert avec l'augmentation du nombre d'individus dans la trentaine (le groupe d'âge où se produit généralement ce phénomène), vont contribuer à l'accroissement du nombre de ménages dont l'âge du chef se situera entre 25 et 44 ans.

Un grand nombre des facteurs qui ont contribué à l'augmentation du taux de divorce est aussi parallèlement responsable de la croissance du nombre de femmes qui n'ont jamais été mariées. Les niveaux d'éducation supérieurs ont signifié des emplois plus rémunérateurs et une indépendance financière plus grande pour les femmes. Quoique des disparités salariales entre les travailleurs masculins et féminins existent encore, les jeunes femmes jamais mariées et les ex-épouses sont aujourd'hui plus aptes à se suffire économiquement que ne l'étaient leurs semblables dans les années '50 et '60. La libéralisation des divorces et les mariages sans enfants ont aussi permis de soulever quelques unes des barrières aux divorces.

Les naissances représentent une autre variable démographique déterminante sur l'habitation. Quoique la présence et le nombre d'enfants n'ont pas une influence directe sur le nombre de ménages, la taille et la composition des familles influencent le type et la localisation de la demande de logement. A titre d'exemple, un couple avec deux enfants est généralement moins enclin à se satisfaire d'un appartement au centre-ville que peuvent l'être des adultes travailleurs sans enfant.

Le nombre total de naissances est une fonction du nombre de femmes en âge de procréer et du taux de fécondité de ces femmes. Le premier nombre est déjà connu sur la base de la pyramide d'âge. Le second, par contre, est plus difficile à prévoir. Le taux global de fécondité (soit le nombre de naissances par 1000 femmes entre 15-49 ans) a diminué de façon notable depuis le niveau du début des années '50. Il est, en fait, passé graduellement de 120 à 100 vers le milieu des années '60, puis a diminué de moitié en dix ans pour se situer à 52.6 en 1974. Depuis cette date, il oscille autour de 56-57.

Plusieurs facteurs ont contribué à ce déclin. Ainsi, alors que le nombre de mariages demeurait relativement stable durant les années '70 (un peu moins de 50,000 annuellement en moyenne), le nombre de divorces a cru fortement. Les méthodes de contrôle des naissances se sont de plus largement répandues. Finalement, le nombre croissant de femmes actives a signifié moins de temps disponible pour la maternité.

Les théories qui cherchent à lier les taux futurs de naissances et les attitudes des jeunes femmes vis-à-vis le travail et la maternité laissent entendre que les épouses qui travaillent pour soulager le ménage des effets de l'inflation ou celles qui désirent utiliser leur éducation dans la poursuite d'une carrière sont moins enclines à avoir de grandes familles. Toutefois, à la fois le nombre de femmes sans emploi demeure aussi important que celui des femmes dans la main-d'oeuvre[1] et il serait surprenant que le désir des femmes d'avoir un enfant ait radicalement changé depuis 10-15 ans.

En définitive, il est prévisible que le taux de fécondité demeure relativement stable pour les prochaines années. Il est cependant probable que plusieurs des jeunes familles qui décideront d'avoir des enfants en auront moins et à un âge plus tardif que celles des générations précédentes. Les ménages "plus petits" qui en résulteront requèreront un espace habitable inférieur.

---

1. Le taux de participation des femmes est de l'ordre de 47% actuellement.

2.2 LES FACTEURS ECONOMIQUES AFFECTANT LA DEMANDE

Sur la base des simples facteurs démographiques, les projections précédentes sur l'ampleur de la demande de logements d'ici 1991 apparaissent quelque peu faibles par rapport aux résultats obtenus dans d'autres études du même type[1]. Une large part de ces différences provient, selon nous, du fait que la formation actuelle des ménages se situe sans contredit à des seuils inférieurs à ceux auxquels la poursuite des tendances des années '70 conduirait.

A ce titre, il faut être conscient que le nombre de familles et la taille de la population non-familiale sont définis comme équivalents au stock de logements occupés. Or, la croissance du parc résidentiel ne dépend pas seulement de la croissance et de la composition de la population, mais aussi de la croissance des revenus des familles et personnes seules, des changements dans les coûts de construction et les coûts d'occupation des logements, des modifications dans le paysage du financement hypothécaire et de nombreuses autres variables économiques.

---

1. Projections démographiques pour le Canada et les Provinces, 1976-2001, Statistique Canada, cat. 91-520, février 1979; Projections démographiques pour le Québec et ses régions administratives, 1976-2001, Bureau de la Statistique du Québec, Direction des statistiques sociales et de l'analyse socio-démographique, Service de l'analyse et de la prévision démographique.

   Projections des ménages et des familles pour le Canada et les Provinces jusqu'en 2001, Statistique Canada, cat. 91-517, novembre 1975; Perspectives de ménages et de familles: Québec, régions administratives et grands périmètres urbains 1971-81-86 et 2001, Bureau de la Statistique du Québec.

   La situation résidentielle des ménages du Québec de 1970 à 1990, Georges Mathews, INRS-Urbanisation, mars 1982; Perspectives de la population du Québec et de ses régions selon le groupe linguistique, Norbert Robitaille et Robert Bourbeau, Dépt. de démographie, Université de Montréal, février 1982.

Tous ces éléments confèrent à la demande pour le logement un caractère instable et difficile à prévoir. Celle-ci apparaît, entre autres, très vulnérable aux mouvements, aux changements d'habitudes ainsi qu'aux variations de revenus de la population et, encore plus, dans les périodes où la conjoncture économique est difficile. De façon particulière, la formation des ménages non-familiaux, intense dans les grands milieux urbains et dans les couches les plus jeunes de la population active, est très affectée par le niveau élevé et persistant du chômage, ainsi que par les niveaux de loyer élevés des nouveaux logements.

Si les revenus augmentent et qu'un contexte de prospérité prévaut pour une certaine période de temps, les individus et les familles secondaires auront tendance à se scinder et à former leur propre ménage. De la même façon, les ménages existants tendront à améliorer la qualité de leur consommation résidentielle. Des tendances inverses se produisent lorsque les revenus sont à la baisse. Une évolution semblable, à la hausse ou à la baisse, est aussi identifiée en relation avec les creux et les sommets des mouvements dans la situation de l'emploi.

En conséquence, le nombre prévisible de ménages est appelé à fluctuer beaucoup dans les groupes d'âge les plus jeunes et dans le cas des ménages non-familiaux, alors que l'évolution du nombre de ménages appert plus stable chez les groupes les plus âgés et chez les familles. Ainsi, quelle que soit l'hypothèse retenue pour l'évolution des effectifs de population et pour les taux de chefs de ménage, l'augmentation (la variation) du nombre de ménages devrait être plus "régulière" après 35 ans.

De façon particulière, jusqu'à quel point la diminution dans le nombre de personnes vivant dans les logements locatifs (alors que le parc locatif augmentait de 170,000 unités) et le fort courant d'accession à la propriété des dernières années chez les jeunes ménages ne représentent-ils pas un "emprunt" sur la demande future de logements, que plusieurs analystes avaient prévu pour 1981-86 ou plus tard? La réponse se situe, selon nous, dans un examen détaillé de l'évolution des coûts réels de l'habitation au cours des 3,5 ou 8 prochaines années.

L'accessibilité au logement[1]

L'accessibilité au logement est fonction des tendances enregistrées dans les prix des maisons/loyers et dans le pouvoir d'achat des ménages (cf. tableau de la page suivante). Entre 1971 et 1976, le revenu des familles a réussi à suivre les augmentations dans le prix des maisons. Depuis cette date, la tendance s'est inversée quelque peu (50.5 par rapport à 56.3%). En termes réels, l'écart s'est toutefois largement creusé depuis 1976, l'inflation (+58.9%) venant plus qu'annuler la hausse dans le revenu moyen des familles. La situation des locataires, exception faite des 2-3 dernières années s'est continuellement maintenue, sinon améliorée[2].

En soi, les données précédentes semblent indiquer que le ménage ayant un revenu moyen éprouve de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété d'une maison unifamiliale moyenne. Les données sur le revenu moyen et la maison moyenne laissent toutefois de côté un certain nombre de facteurs.

---

1. On trouvera à l'Annexe 1 une étude particulière sur l'accessibilité au logement au Québec depuis 1971.

2. La croissance des loyers a, en fait, été inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation, aux coûts d'occupation de la propriété, aux coûts de la construction, etc.

Evolution du revenu des ménages et des coûts de logement, Province de Québec, 1971-81

	Revenu annuel moyen[1]		Indice des prix à la consommation[2] (Montréal)	Prix de vente moyen-maison neuve[3]	Indice des loyers[4] (Montréal)
	Total	Familles			
1971	8532	9919	100	17 600	100
1972	9141	10 834	104.3	19 000	103.2
1973	10 137	12 024	111.9	21 300	108.1
1974	11 605	13 742	124.5	25 900	113.8
1975	12 891	15 546	138.1	29 500	122.1
1976	15 632	18 219	147.4	32 000	134.0
1977	15 582	19 056	159.7	35 300	146.5
1978	17 990	21 203	173.1	37 800	158.3
1979	19 750	23 400	188.9	41 700	168.5
1980	21 236	25 389	208.4	45 000	181.4
1981	23 021	27 428	234.2	50 000	200.4

1. Répartition du revenu au Canada, S.C. 13-207

2, 4. Indice des prix à la consommation, S.C. 63-010

3. Pour une politique d'accession à la propriété au Québec, novembre 1980; estimations pour 1981.

En premier lieu, ces données ignorent la richesse accumulée par les ménages et, plus spécifiquement, elles oublient la création d'une équité que les hausses de prix de maisons entraînent dans leur sillage. A ce titre, un résultat indirect de l'inflation dans les prix de maisons est l'équité du propriétaire qui très souvent se transpose dans le financement d'une résidence plus grosse et mieux localisée. De plus, il ne faut point oublier que les fortes hausses de prix de maisons ne sont possibles que si les individus peuvent se les payer.

Dans cette optique, le nombre croissant de ménages gagnant deux revenus influence fortement le nombre de ménages qui peuvent se payer de l'habitation de meilleure qualité et ce, avec moins de difficultés que les ménages familiaux traditionnels. Découlant en partie du point précédent, l'émergence du ménage propriétaire québécois sans ou avec un nombre limité d'enfants génère la création d'un revenu disponible permanent largement supérieur[1] à celui des ménages familiaux antérieurs. Par le fait même, ces ménages plus petits et à revenus supérieurs peuvent allouer une part plus grande que la norme du 30% du revenu brut généralement acceptée comme limite des coûts de la propriété.

Accéder à la propriété ne représente point, de plus, le même niveau d'effort pour les ménages qui possèdent déjà une maison[2], groupe constituant bon nombre des acheteurs de nouvelles maisons. Selon l'enquête que nous avons réalisée auprès des acheteurs de maisons unifamiliales neuves[3], un peu plus de 30% des acheteurs de maisons neuves dans la région de Montréal en 1981 étaient en fait des anciens propriétaires; la même enquête révèle des taux de 28.3% en 1980 et de 19.8% en 1979. Fait intéressant, bon nombre de ceux-ci ne possédaient qu'une seule source de revenu, laissant supposer que l'équité accumulée dans leur ancienne résidence a représenté une composante déterminante de leur mise de fonds initiale.

---

1. du fait qu'une famille plus petite permet une présence plus forte des ménages avec plus d'un revenu et qu'elle implique des sorties monétaires inférieures sur certains postes budgétaires, laissant une part plus forte du revenu à dépenser pour le logement.
2. En 1981, le Québec comptait 53.2% de logements possédés parmi les 2,172,860 unités.
3. A partir du fichier des unités enregistrées au Programme de certification des maisons neuves (PCMN) de l'APCHQ entre 1976 et 1981, inclusivement.

Alors que la hausse dans les prix de maisons gonflait l'équité des ansiens propriétaires, les prix élevés constituent cependant une barrière à l'achat pour les ménages ne possédant point de richesse. Pour ces premiers acheteurs, l'accessibilité apparaît souvent comme un problème critique[1]. Heureusement toutefois, l'achat d'une première maison a pu se réaliser jusqu'à maintenant grâce à la capacité de l'industrie de la construction résidentielle de produire du logement à prix abordable.

A cet effet, notre enquête auprès des acheteurs de la région métropolitaine de Montréal indique que la valeur moyenne des maisons neuves des premiers acheteurs se situait respectivement à 44,000, 48,500 et 54,300$ au cours des trois dernières années (soit de 10 à 16,000$ de moins que les deuxièmes acheteurs). Les premiers acheteurs ont aussi pu réduire le fardeau financier de l'accession à la propriété en déboursant 20% du prix d'achat comptant, en cumulant deux revenus (75% des cas en 1981) et, semble-t-il, en retardant leurs attentes par rapport à la famille. Sur ce plan, le pourcentage de couples avec enfants a chuté de 10% annuellement entre 1979 et 1981.

Les premiers acheteurs semblent donc être de jeunes adultes, pour lesquels plusieurs autres facteurs contribuent à appuyer leur capacité de payer. En effet, le souci des jeunes familles par rapport à l'accumulation d'épargnes pour la retraite ou l'éducation des enfants n'est pas très prononcé; ils n'ont pas non plus à défrayer les coûts associés à certains postes budgétaires qui drainent parfois les ressources financières des familles plus âgées. L'aide financière des parents constitue un autre élément significatif entourant l'apparent problème d'accessibilité auquel les jeunes familles sont confrontées.

---

1. La viabilité à long terme du secteur de l'habitation requiert aussi de nouveaux arrivants.

Historiquement, l'investissement dans une maison a constitué une bonne protection contre l'inflation. Aussi longtemps que ces conditions se maintiendront, bon nombre de jeunes familles trouveront le moyen de posséder leur propre logement. Cependant, même si plusieurs ménages ont récemment pu surmonter les problèmes d'accessibilité, les tendances de base dans les revenus et les coûts détermineront la part de ceux qui pourront encore se payer une maison et ceux qui en seront incapables.

La croissance des revenus

Au cours des vingt dernières années, la croissance du revenu familial a suivi ou dépassé le rythme d'inflation (i.e. tel que mesuré par l'indice général des prix à la consommation). Cette évolution devrait se poursuivre au cours de la décennie '80. Ainsi, les membres du baby-boom d'après-guerre entreront dans la phase de leur carrière caractérisée par une productivité et un revenu croissants. (Le revenu moyen des 35-44 ans est à l'heure actuelle d'environ 20% supérieur à celui des 25-34 ans). Ils généreront donc un pouvoir économique énorme au cours des dix prochaines années.

La présence des femmes mariées ou non sur le marché du travail constitue une autre source de la croissance du revenu familial. En 1961, seulement 26.7% des femmes faisaient partie de la main-d'oeuvre québécoise. En 1971, le pourcentage était de 34.7% et en 1981, de près de 50% (47% en fait). La même évolution se retrouve de plus chez les femmes mariées actives. Certains analystes estiment que la croissance dans le taux de participation des femmes depuis vingt ans a atteint son sommet et qu'en conséquence le revenu familial ne pourra continuer à augmenter à cause de ce phénomène. Cet argument ne tient point compte qu'une certaine fraction de travailleurs féminins actuellement à temps partiel pourraient occuper de plus en plus des postes à plein temps.

Les projections d'emploi et de revenus à court et moyen terme demeurent cependant largement reliées à l'évolution de la conjoncture économique québécoise, canadienne et occidentale. Or, depuis 1974, à peu près toutes les économies occidentales ont vu baisser leur taux de croissance. En fait, si l'on considère la situation canadienne, la progression de la production par tête n'est due en très grande partie qu'à la structure par âge: comme la main-d'oeuvre croît beaucoup plus rapidement que la population totale (à cause de la dénatalité), il suffit de maintenir à peu près la production par actif pour obtenir une croissance per capita. Et c'est ce qui s'est produit depuis 1973.

La nouvelle conjoncture macro-économique, médiocre à plusieurs points de vue, s'est aussi répercutée sur le revenu moyen des familles qui, en termes réels, stagne depuis 1976. L'économie n'est pas en état de surchauffe, bien au contraire. Le revenu des familles devrait toutefois continuer à suivre le rythme de l'inflation dans les années à venir. L'alternative est politiquement inacceptable. A long terme, les gouvernements seront enclins à accepter une hausse modérée des salaires et à continuer à accumuler des déficits plutôt que d'accepter des niveaux élevés de chômage et les problèmes sociaux qui y sont associés.

Les prix du logement

Jusqu'à récemment et même encore aujourd'hui, le logement au Québec a été un produit bon marché. Si l'on ne veut pas mettre l'habitation hors de la portée d'un nombre de plus en plus grand de ménages québécois, une action concertée visant à maintenir, sinon à contenir, la progression de tous les éléments du coût de l'habitation dans les limites raisonnables se doit d'être prise à court terme. Sans une telle action, des modifications irréversibles dans la conjoncture résidentielle future des ménages québécois pourraient se produire.

Ainsi, le terrain qui jusqu'en 1976 représentait environ 10-11% du prix de vente d'une maison neuve, a subi de brusques pressions inflationnistes depuis 4-5 ans. Sa part dans le prix de revient se situait en 1981 à quelque 14% suite à une augmentation de près du double entre 1976 et 1981. La croissance fut particulièrement forte (autour de 20%) en 1976-77 et 1978-79; depuis lors, le rythme de croisière s'est affaibli (10.5% en 1979-80 et 7.9% en 1980-81). L'augmentation, sur la base du prix au pied carré, a même été supérieure compte-tenu du fait que la superficie moyenne des terrains a diminué de l'ordre de 10-20% depuis 1971.

Coût du terrain viabilisé, maison unifamiliale
type d'accession à la propriété 1971-81

1971:	2100	1978:	4800
1973:	2400	1979:	5700
1976:	3600	1980:	6300
1977:	4300	1981:	6800

Source: Mémoire de l'APCHQ à la Commission parlementaire du travail, de la main-d'oeuvre et de la sécurité du revenu, mai 1982.

La hausse modérée des prix de terrain durant la majeure partie des années '70 n'a été possible qu'à cause du fait que les activités de construction de maisons unifamiliales se sont souvent réalisées dans des subdivisions de plus en plus éloignées du centre des noyaux urbains. A ce titre, il y a lieu de rappeler aussi que le gouvernement du Québec a doté les principales agglomérations du Québec d'un réseau autoroutier dont l'étendue et la forme ont considérablement accrû la superficie des territoires susceptibles d'être développés en périphérie. Or, le zonage agricole est venu limiter substantiellement l'étalement de ces opérations; il faut donc s'attendre à des hausses répétées dans les prix de terrain et de là, des prix de maison. La réduction de la pression de la demande constitue toutefois un élément de frein à des hausses importantes.

En second lieu, des considérations environnementales et d'urbanisme sont venues compliquer singulièrement le processus de développement des terrains. Quel que soit le bien-fondé de ces réglementations, elles allongent le processus et occasionnent des coûts de rétention (i.e. délais) supérieurs. Finalement, les constructeurs ont dû de plus en plus contribuer financièrement au financement et à la réalisation des services publics d'aqueduc et d'égoûts, situation fort différente de la période où ces coûts étaient défrayés en totalité par les municipalités. Tous ces facteurs contribuent à faire croître le prix du terrain viabilisé -un coût qui normalement est transféré au consommateur.

La révision importante dans les politiques fiscales, administratives et d'urbanisme des municipalités du Québec, l'application de la Loi sur la protection des terres agricoles, de même que la volonté exprimée par les autorités provinciales sur le développement du système autoroutier sont aussi de nature à accroître le taux de concentration de la propriété (foncière). L'éventuel renforcement du développement ou, du moins, du lotissement pose un problème dès lors qu'il confère aux plus gros développeurs une position de force sur le marché. Il peut éventuellement en résulter un resserrement de l'industrie et la constitution d'une barrière d'entrée difficilement franchissable, ce qui démarquerait nettement le système de production de son état des années '70 alors qu'il était très ouvert.

Les pressions sur le prix des terrains ne sont donc pas de nature à s'atténuer. Le coût à l'acre continuera à augmenter. Encore plus, le désir de réduire les coûts et le temps de transport devraient favoriser le développement de l'habitation plus près des centres d'emplois, de commerces et de services. En même temps, les constructeurs utiliseront les terrains laissés vacants dans la phase antérieure de développement d'un secteur. La taille moyenne des lots diminuera vraisemblablement. La densité de l'habitation dans les régions urbaines aura tendance à augmenter, en partie pour compenser l'effet de la hausse dans les coûts du terrain.

Dans la même perspective, les coûts croissants de construction demeurent jusqu'à un certain point inévitables dans une économie où sévit l'inflation. Toutefois, les deux composantes principales des coûts de production (i.e. les matériaux et la main-d'oeuvre) ne réagissent pas de la même façon à l'évolution de la demande en habitation ou à l'évolution économique générale.

Ainsi, à court terme, les prix des matériaux sont largement sensibles aux variations dans le niveau de la demande globale de nouveaux logements. La baisse anticipée au cours de la prochaine décennie devrait tendre à limiter les augmentations dans les prix des matériaux de construction. Les prix demeurent toutefois sujets aux changements dans les coûts de fabrication. Il va sans dire que les produits consommant une grande quantité d'énergie pour leur production ou ceux à base de pétrole verront leur prix grimper plus rapidement.

La hausse dans les prix de main-d'oeuvre a été, par contre, forte et stable à travers les dix dernières années. L'indice[1] du coût de main-d'oeuvre a en fait augmenté au taux annuel moyen de 11% (et de 12.7% si l'on considère les avantages sociaux). A ce titre, même si la construction résidentielle, particulièrement celle de 4 étages et moins en bois et briques, n'évolue pas de la même façon que les travaux de génie et la construction commerciale et industrielle, les coûts de main-d'oeuvre dans ce secteur ont la plupart du temps été dictés par les "gros" entrepreneurs travaillant souvent directement pour le gouvernement. Les périodes de forte intensité de la construction au cours des années '70 ont, de plus, fortement influencé les gains

---

1. sur la base du taux horaire d'un charpentier-menuisier fixé au décret.

des travailleurs (parité des salaires avec Montréal en 1974, ré-ouverture du décret en janvier 1975, arrêts de travail de 1976, etc.) ou, en d'autres mots, la gourmandise des revendications syndicales.

Si aucune modification au régime de relations de travail dans l'industrie de la construction [1] n'est apportée ou si les demandes syndicales dans l'avenir ne s'ajustent pas sur le revenu annuel des travailleurs (plutôt que sur le taux horaire), l'augmentation de la composante main-d'oeuvre des coûts de construction devrait être aussi soutenue que durant les années '70.

Au cours des années '70, la hausse des prix de la propriété a probablement accrû, plutôt que réduit, la demande, encourageant les individus à acheter pour se protéger des hausses de prix de maisons. Les ménages ont même réduit dans certains cas leur taux d'épargne, conscients que la façon la plus efficace d'accumuler du capital durant une période inflationniste était d'emprunter de l'argent, de s'acheter une maison et de laisser l'équité dans leur maison représenter leur épargne.

---

1. régime unique tant en Amérique du Nord que dans les autres pays industrialisés tels la France, l'Angleterre...

Pour sa part, le taux de rotation des maisons existantes à la fin de la dernière décennie représente à la fois un intérêt croissant pour l'accession à la propriété et un indice du marché en hausse du deuxième acheteur. Dans la région de Montréal, par exemple, le nombre de transactions de maisons unifamiliales a commencé à grimper fortement lorsque les prix ont commencé leur ascension rapide; et les ventes n'ont commencé à décliner qu'en 1981.

Ventes de maisons unifamiliales par l'entremise du système MLS, Montréal, 1974-81

1974:	6487	1978:	12,522
1975:	8081	1979:	12,694
1976:	7978	1980:	13,896
1977:	10,151	1981:	11,202

Comme la période 1976-80 l'indique, l'habitation est plus qu'un simple toit; c'est un investissement. Ce désir de posséder son logement comme moyen d'investissement a fourni sans contredit un fort élan à la demande, et donc aux prix des maisons, dans le passé récent. Non seulement le logement offre-t-il des avantages fiscaux, mais l'inflation dans les prix, d'une part, offre un fort rendement sur le faible capital investi et, d'autre part, permet de réduire le fardeau du service de la dette par le biais du remboursement d'une hypothèque avec des dollars dépréciés.

Cette chaîne d'événements interreliés est de nature à se répéter dans le futur aussi longtemps que l'inflation et les prix de maisons augmenteront et que le coût "réel" de l'emprunt hypothécaire ne grimpera pas de façon significative. Un ralentissement dans la croissance des prix de maisons, s'il se produisait, serait toutefois de nature à atténuer les pressions spéculatives dans l'avenir.

Les conditions de financement

Le volume de mises en chantier a historiquement été très sensible au coût et à la disponibilité des fonds hypothécaires. En fait, l'instabilité cyclique de l'industrie de la construction résidentielle au cours des 20-30 dernières années a été principalement due aux variations dans les taux d'intérêt à court terme, eux-mêmes reliés aux efforts des gouvernements pour contrôler l'inflation ou relancer l'économie. La hausse spectaculaire des taux d'intérêt au printemps de 1981 en constitue un exemple frappant.

L'influence des conditions de financement sur l'investissement immobilier se fait sentir aussi d'une autre façon, soit par le biais du coût réel[1] d'un emprunt hypothécaire. A ce titre, durant près de trente ans, les prêteurs ont pu faire abstraction du taux d'inflation et de ses variations. Par le fait même, ils étaient disposés à consentir des prêts à long terme à taux fixes relativement bas (moyenne de 8.2% pour la période 1962-71). Le faible niveau d'inflation enregistré (moyenne de 3% au cours des années '60) et le retour rapide à des seuils acceptables lors des rares périodes de turbulences expliquent cette attitude.

Au cours de la première moitié de la dernière décennie, i.e. de 1972 à 1976, le taux d'intérêt réel a même connu une chute radicale, se situant en moyenne à 2.3%. Le rendement fut même presque nul durant les années 1974 (0.35%) et 1975 (0.45%). Par la suite, le marché hypothécaire n'a pas laissé le taux d'inflation lui imposer sa loi impitoyable en amorçant une escalade qui a atteint son sommet au début de l'année avec un taux réel de 9%.

---

1. calculé comme la différence entre le taux d'intérêt hypothécaire et la hausse des prix à la consommation.

Taux d'intérêt réel perçu sur les prêts hypothécaires, 1961-1981

année	Taux des prêts hypothécaires ordinaires à 5 ans, en % (1)	Taux d'augmentation annuel de l'indice global des prix à la consommation (2)	Taux d'intérêt hypothécaire réel (1) - (2)
1962	7.0	1.2	5.8
1963	7.0	1.8	5.2
1964	7.0	1.7	5.3
1965	7.0	2.5	4.5
1966	7.7	3.7	4.0
1967	8.1	3.6	4.5
1968	9.1	4.1	5.0
1969	9.8	4.5	5.3
1970	10.4	3.3	7.1
1971	9.4	2.9	6.5
1972	9.2	4.8	4.4
1973	9.5	7.6	1.9
1974	11.25	10.9	0.35
1975	11.25	10.8	0.45
1976	11.75	7.5	4.25
1977	10.4	8.0	2.4
1978	10.6	9.0	1.6
1979	12.0	9.1	2.9
1980	14.3	10.1	4.2
1981	18.2	12.5	5.7
1982 (6 mois)	19.0	10.0	9.0

(1) Revue de la Banque du Canada et SCHL, Statistiques du logement au Canada.

(2) Statistiques Canada, #62-001.

Les épargnants et prêteurs ont dû accepter la dure leçon qu'ils venaient de subir; ils ont donc procédé à des ajustements qui n'ont pas cessé de faire sentir leurs effets depuis. D'une part, en révisant leurs anticipations à propos du taux d'inflation, les prêteurs hypothécaires sont devenus plus hésitants à offrir des fonds à long terme et, lorsqu'ils le faisaient, ils exigeaient des primes de risques qui décourageaient plus d'un emprunteur. Le marché des prêts à long terme s'est donc considérablement rétréci pour n'offrir que des prêts d'une durée de cinq ans (au maximum), au lieu des 25 ans disponibles au cours des années '60. D'autre part, la nouvelle politique monétaire très restrictive que les institutions responsables des contrôles monétaires ont instituée a aussi contribué à faire hausser les taux d'intérêt réels, particulièrement en 1981 et 1982.

Ces nouvelles politiques monétaires et les déficits budgétaires énormes que les pouvoirs publics accumulent présentement font aussi leur part dans les bouleversements que nous observons. Auparavant, lors des ralentissements économiques, les taux d'intérêt avaient tendance à diminuer et à favoriser la reprise; actuellement, les taux sont maintenus à des niveaux élevés pendant des périodes plus longues, en raison des taux d'inflation qui demeurent au seuil du 10% et des politiques gouvernementales destinées à combattre cette inflation.

Le marché hypothécaire s'est donc ajusté aux nouvelles contraintes et aux politiques qui s'y rattachent en adoptant un nouvel ordre de choses qui a pour but de laisser supporter les risques à peu près uniquement par les emprunteurs. Pour ces derniers, une lumière d'espoir s'est fortement estompée avec la remise récente du rapport de la Commission Lortie. Ce rapport a, en effet, suggéré au gouvernement canadien de ne pas donner suite aux propositions touchant les dépôts à terme indexés et les prêts à terme indexés.

3) LES GENERATIONS FUTURES DE LOGEMENT

Les tendances qui viennent d'être mentionnées, de même que l'évolution de la structure des ménages exposée dans la section 2.1, convergent pour rendre le contexte des années '80 tout à fait différent de celui auquel les courants des quinze ou vingt dernières années nous avaient habitués. Il paraît cependant risqué de faire des pronostics précis sur la ventilation des unités neuves de logement selon le type d'habitat et la localisation de chacune de celles-ci. Certains scénarios apparaissent toutefois plus "probables" que d'autres.

Une baisse du volume de construction neuve

La première tendance et, sans doute, la plus certaine est l'évolution de la demande de logement. A ce titre, le premier élément irréversible est une baisse en volume des activités de construction neuve. Celle-ci est due au vieillissement de la population, à la baisse de la natalité des quinze dernières années et à l'émigration du Québec. La baisse dans la création des ménages (familiaux et non-familiaux) passerait ainsi d'un nombre potentiel de l'ordre de 39,000 en 1982 à 23,000 en 1991 et à 18,000 en l'an 2000. Entre autres, le nombre de jeunes de 20 ans se situe à l'heure actuelle à son sommet et décroîtra par la suite.

La localisation: vers une plus grande centralité

Quoique la localisation du développement résidentiel fait intervenir un très grand nombre d'éléments touchant des réglementations de tous ordres, les capacités financières des municipalités, l'ampleur, le genre et l'emplacement des nouveaux bassins d'emploi, l'importance et les attributs des constructeurs, etc., l'essentiel du développement devrait se faire moins à la périphérie que par remplissage des couronnes de banlieue les plus proches.

Cette tendance ne tient pas seulement à un calcul économique sur les coûts d'accessibilité. En effet, a ce titre les "experts" s'entendent à peu près tous pour affirmer qu'une force de gravitation s'effectuera en rapport avec l'utilisation du sol, des services d'infrastructures locaux et régionaux ainsi que des différents services municipaux. Cette force s'effectuera à l'échelle des régions urbaines, des agglomérations et des municipalités. Une diminution de l'étalement, voire un resserrement de tout le développement résidentiel, en résultera et les municipalités en périphérie éloignée des centres urbains seront sans contredit les plus affectées.

Toutefois, compte-tenu de la forme des réseaux de transport, des principaux axes d'urbanisation, de la répartition spatiale des emplois, la recherche d'une localisation "centrale" couvrira un vaste territoire, et non pas uniquement le centre en lui-même. Si l'on considère qu'une bonne partie des acquéreurs du neuf seront d'anciens propriétaires ou des gens plus âgés, toute localisation plus centrale devra offrir en même temps, pour être attirante, des avantages de site. Cela représentera une contrainte majeure pour le remplissage du tissu urbain et laisse supposer que les quartiers les plus centraux pourront accroître leur part dans la production nouvelle d'autant plus que leur qualité d'aménagement s'améliorera.

De façon particulière, l'adoption de la Loi sur la protection des territoires agricoles est venue limiter substantiellement l'étalement possible des opérations de construction résidentielle. Un certain épuisement des réserves de terrains viabilisés et les coûts publics croissants du développement urbain, de concert avec les hausses prévisibles dans les prix des terrains, renforceront l'impact d'une telle loi.

De façon parallèle, des mesures municipales (à Montréal, à titre d'exemple, l'Opération 20,000 logements et les efforts pour l'amélioration de la vie de quartier) et/ou provinciales (entre autres, en regard du développement du système autoroutier) de redressement de l'étalement urbain, le grand nombre de réglementations visant à augmenter la densité de logements à l'acre, la forte augmentation des taxes dans les nouvelles subdivisions, ainsi que la croissance marquée de certains coûts cachés, tels que le transport et l'énergie, constituent des facteurs risquant eux aussi d'accroître la construction de logements plus au centre des agglomérations.

Les types de bâtiments: une plus grande diversité

Par ricochet, des formes de logement plus "acceptables" en territoire densément peuplé, telles que les maisons unifamiliales jumelées et en rangée, les duplex, triplex quadruplex et quintuplex, ainsi que de nouvelles formes de tenure (en particulier la copropriété) risquent d'être plus avantagées dans l'avenir, et ce, même si dans beaucoup de centres urbains ces types de logement ont connu dans le passé de grandes et véritables difficultés d'absorption.

Les hausses substantielles anticipées dans les prix de terrains et de maisons devraient elles aussi constituer un facteur déterminant qui incitera les familles et les individus à considérer des solutions alternatives d'habitation jugées plus accessibles ou plus avantageuses.

Ces perspectives de hausses importantes de prix de maisons sont lourdes de conséquences pour la maison unifamiliale, puisqu'il ne fait aucun doute que le succès de celle-ci au cours de la dernière décennie fut fortement lié à son accessibilité aux revenus moyens. Or cette accessibilité semble de plus en plus devoir être réduite et menacée dans l'avenir (en partie, à cause d'augmentations plus serrées dans la structure des revenus familiaux).

Des programmes conjoncturels en habitation, particulièrement ceux d'accession à la propriété (comme Corvée-Habitation, le programme provincial d'accès à la propriété, les subventions à l'achat...), pourront toutefois venir affecter temporairement les formes d'habitat. Ainsi, pour 1982, le cumul des assistances gouvernementales a permis dans nombre d'agglomérations la réintroduction en force de la maison unifamiliale isolée du bas de la gamme. De plus, l'attachement réel des familles envers la maison unifamiliale, cadre de vie confortable et privé, va sûrement jouer pour lui assurer une certaine importance encore longtemps.

Les tendances vers la densification ne supposent pas nécessairement, de plus, la disparition des unifamiliales. Comme l'évolution en cours le suggère, une consommation moins grande de terrains en milieu suburbain, des arrangements nouveaux de maisons unifamiliales, etc., constituent des réponses plus qu'acceptables. D'autre part, la densification ne devrait inciter à l'habitat vertical (i.e. tours) que sur site exceptionnel. Ailleurs, elle est susceptible de donner plus d'importance aux petites structures de plex (duplex jusqu'à quintuplex ou plus), que durant les deux dernières décennies. Et ce, d'autant plus que le plex semble avois connu un retour en grâce dans certaines couches de la classe moyenne supérieure.

4) LE PROFIL URBAIN QUEBECOIS

Au recensement de 1981, le Québec comptait 6,438,400 habitants, dont plus de 79% étaient "urbains" (i.e. vivant dans des agglomérations de plus de 1,000 habitants). Dès 1921, au sens statistique du terme, la population du Québec était majoritairement urbaine. L'évolution québécoise apparaît toutefois particulière par rapport à l'urbanisation nord-américaine.

D'une part, l'industrialisation au Québec -et donc son urbanisation- a débuté un peu tardivement, i.e. à un recensement près. A la différence du reste de l'Amérique du Nord, cette urbanisation s'est faite, de plus, à partir d'un bassin local rural plus que par immigration étrangère.

Le profil urbain québécois se caractérise aussi par la concentration de la population le long des deux rives du fleuve St-Laurent et sur deux de ses Iles, l'Ile de Montréal et l'Ile Jésus, qui contiennent les deux plus importantes villes du Québec (Montréal et Laval) et qui sont partie intégrante de la même agglomération métropolitaine de Montréal. En 1981, le Québec ne comptait que cinq régions métropolitaines (au sens du recensement canadien), à savoir Montréal (2,802,500 habitants), Québec (542,200 habitants), Chicoutimi-Jonquière, Trois-Rivières et Hull (qui fait partie de la région Hull-Ottawa). L'Ontario en comptait le double (en comptant Hull-Ottawa) avec une population globale de 8,625,107 habitants.

A l'échelle nord-américaine et occidentale, l'armature urbaine du Québec comprend donc principalement une agglomération métropolitaine (montréal) de taille moyenne, mais qui fait figure de géant sur le plan local (Montréal est cinq fois plus peuplée que la deuxième agglomération québécoise, Québec). A titre de comparaison, en 1980, Boston (2,760,000), San Francisco-Oakland (3,327,000) et Washington D.C. (3,045,000) se situaient à peu près sur le même pied que Montréal, alors que plusieurs capitales européennes lui sont inférieures (Stockholm ne comptait que 1,524,000 habitants en 1979). Montréal ne se compare toutefois pas aux grandes métropoles occidentales telles que Paris (8.5 millions en 1975) ou New York (9 millions en 1980).

Le déséquilibre démographique québécois (Montréal accapare 44% de la population de la province) est, de plus, accentué par les caractéristiques historiques et socio-économiques de la métropole montréalaise. Il ne faut pas oublier, cependant, qu'elle est le coeur du Québec industriel (70% de la production industrielle y est concentrée); qu'elle comprend une quantité importante de sièges sociaux, de compagnies canadiennes et étrangères; qu'elle est le principal point d'insertion des immigrants, dont la majorité s'intègre à la communauté anglophone; qu'elle a déjà été majoritairement anglophone.

Sur ce dernier point, même si la population non-francophone ne compte que pour 20% de la population québécoise totale (13% d'anglophones et 7% d'autres ou non-identifiés), 81% d'entre eux résident à Montréal, et ce dans des zones bien identifiées. Les anglophones occupent l'ouest de l'Ile de Montréal, les francophones, la partie orientale (en fait le nord-est). Entre les deux, le corridor des immigrants, composé de minorités ethniques, sépare les deux communautés principales.

Alors que Montréal vit au rythme du continent nord-américain, la seconde agglomération en importance, Québec, dépasse à peine le seuil (500,000 habitants) de ce que l'on considère à ce niveau comme une petite agglomération. Elle contraste, de plus, avec Montréal, par sa composition linguistique (elle compte plus de 95% de francophones et constitue, à ce titre, l'agglomération la plus homogène au Canada) et par son statut de capitale (i.e. une ville de fonctionnaires que fait vivre principalement l'Etat québécois).

Les villes du Québec possèdent aussi un certain nombre de traits résidentiels qui les caractérisent par rapport aux autres villes canadiennes et/ou aux agglomérations américaines. Ainsi, tout comme la plupart des villes canadiennes, elles sont caractérisées par la vitalité de leur centre-ville et de la plupart des quartiers de la ville centrale (liée en partie à la présence dynamique des immigrants); la différence moins marquée entre la population de la ville centrale et celle de la banlieue (à Montréal, les zones les plus prestigieuses sont situées à l'intérieur du noyau central -cf. Outremont et Westmount- enclaves physiques sur le territoire de la ville de Montréal); par la proportion plus faible de maisons unifamiliales isolées.

A ce dernier niveau, il importe de souligner la présence au Québec (ce qui la distingue des autres provinces) de solutions d'habitation particulières. Depuis la fin du XIXe siècle, on a en effet construit un nombre important de logements aux caractéristiques spécifiques et à statut d'occupation mixte: les PLEX (si particulier au Québec qu'on n'a pas jugé bon d'isoler ce type de logement particulier dans le recensement canadien). Bâtiment multifamilial en pierre et brique, le PLEX accueille 2,3,4 et parfois jusqu'à 6 logements, superposés ou contigus, où chaque logement dispose habituellement d'un accès direct à l'extérieur, dont l'un des logements est très souvent occupé par son propriétaire et les autres loués. Une autre quantité importante de petits immeubles de 4 étages, dont la construction date d'après la deuxième guerre, les WALK-UP, accaparent une portion non-négligeable du territoire urbain.

Pour la région montréalaise, une enquête récente estimait l'importance de ces deux formules d'habitation, en 1979, à respectivement 374,500 et 232,600, soit à peu près 40 et 25% du parc immobilier total. Globalement, même si on a eu tendance à construire beaucoup de maisons unifamiliales, isolées ou autres, depuis 1955 au Québec (moyenne annuelle de 60-65%, sauf durant la décennie '60 où elles ne totalisaient qu'environ 50%), il existe donc dans les principales villes québécoises, et particulièrement à Montréal, une proportion importante de ce que l'on appelle habituellement l'habitation intermédiaire (entre la maison unifamiliale et la tour).

La présence de ces derniers logements au Québec a, entre autres, pour effet de réduire sensiblement le gabarit des immeubles-appartements (à titre d'exemple, dans l'ensemble des logements loués dans le secteur privé, le nombre moyen de logements par immeuble était, en 1981, de 11.3 à Montréal et de 54.8 à Toronto), de même que d'offrir un plus grand choix de logements de différentes tailles aux ménages, familiaux ou non, à titre de propriétaire ou de locataire. D'autre part, la présence des PLEX et des WALK-UP se traduit par une proportion importante de locataires plus élevée qu'au Canada et aux Etats-Unis, ce qui a fait du Québec l'image d'un "pays de locataires". Cela est d'autant plus remarquable que le Québec représente une société urbaine située au coeur de l'Amérique du Nord, continent anglo-saxon baigné par l'idéologie de l'accession à la propriété.

Enfin, il faut constater qu'à la différence de beaucoup d'agglomérations métropolitaines occidentales, Montréal et la plupart des villes québécoises n'ont pas vu apparaître des phénomènes qui démontrent une crise importante dans le système d'habitat. La majorité des quartiers ouvriers sont "sains" et bien desservis, les phénomènes d'abandon sont peu importants (la seule étude sur ce sujet, réalisée en 1975, n'a relevé que 1,300 logements abandonnés dans toute la ville de Montréal (Carreau 1976), les immigrants récents sont bien intégrés spatialement, les problèmes sociaux sont à peu près inexistants, etc.

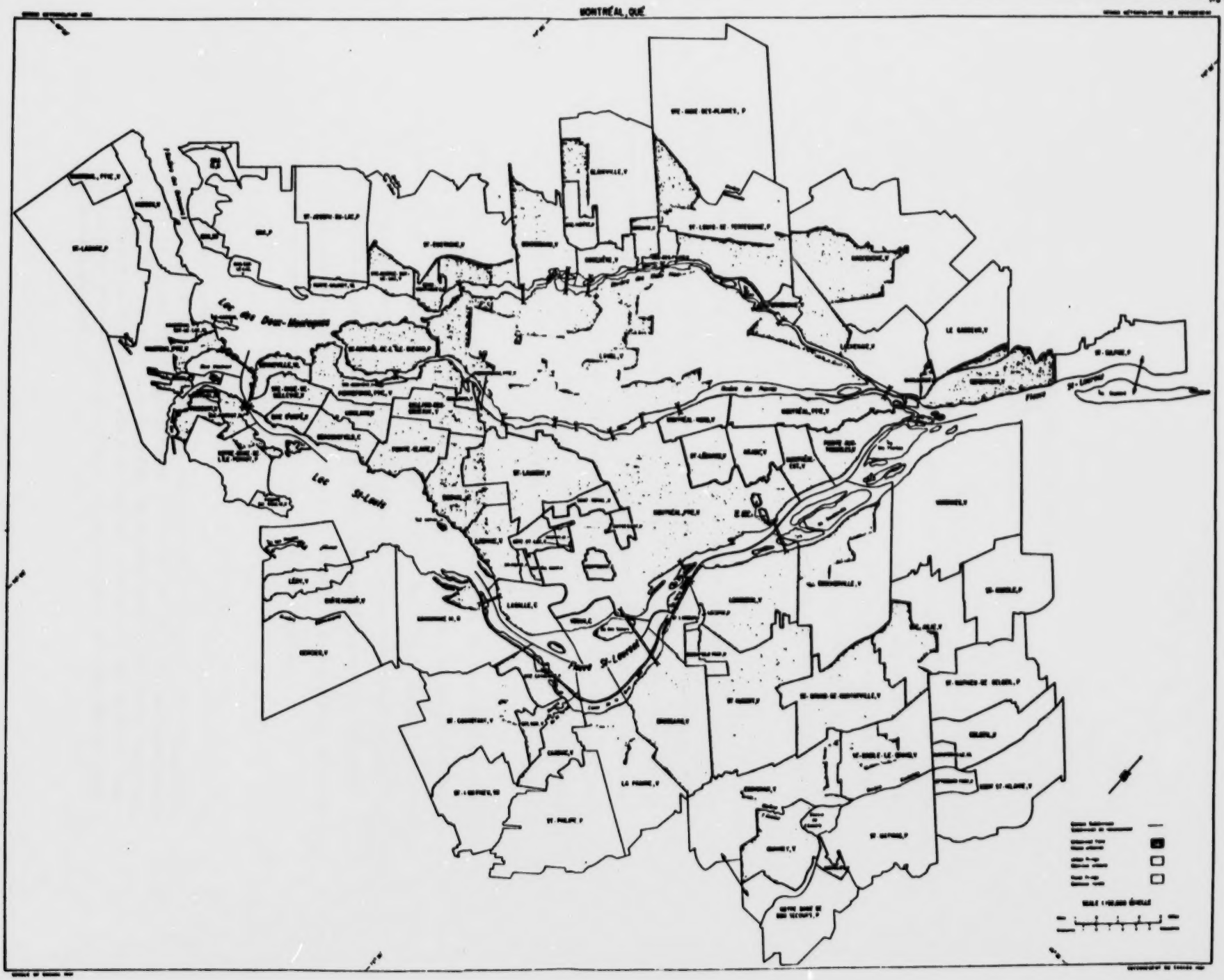
Caractéristiques de logement comparées
Montréal - Toronto

	RMR[1] Montréal	RMR Toronto
Distribution du parc domiciliaire selon la taille de l'immeuble (en 1976):		
-Unifamilial	30.9	55.1
-Duplex	4.0	2.1
-Immeuble à appartements de moins de 6 logements	22.0	14.1
-6 à 19 logements	31.0	2.4
-20 à 49 logements	7.3	4.2
-50 à 199 logements	5.0	12.3
-200 logements ou plus	1.9	8.1
Pourcentage de locataires consacrant aux dépenses de logement (en 1974):		
-plus de 25% de leurs revenus	24%	35%
-moins de 15%	48%	29%
Prix moyen des maisons individuelles L.N.H.[2]		
-1971	18,042$	32,567$
-1981	56,909$	87,583$

1. Région métropolitaine recensée.
2. Financées en vertu de la Loi nationale de l'habitation (L.N.H.).

Au contraire, les gens se montrent très satisfaits de leurs conditions de logement et les groupes de pression qui se sont formés dans le passé avaient pour objectif de conserver les logements qu'ils occupaient. Le cadre bâti se trouve, de plus, à une "échelle humaine", ce qui réduit fortement le caractère d'oppression inhérent aux structures à haute densité.

En définitive, bien que les grands courants récents décrits à la section précédente affecteront (sinon affectent déjà) la forme du développement résidentiel des agglomérations (villes) québécoises, leurs conséquences risquent de varier plus ou moins sensiblement à cause des "particularités" du profil urbain de la province de Québec. Il faut aussi être conscient que les forces pouvant modifier la prospective résidentielle d'une métropole comme Montréal ne se comparent certes pas en intensité avec celles qui affectent l'évolution d'une ville à vocation régionale comme Sherbrooke, ou bien même à la capitale, Québec.


MONTRÉAL, QUÉ.
Lac des Deux-Montagnes
Lac St-Louis
Fleuve St-Laurent

B. UNE ANALYSE DE L'URBANISATION DANS LA REGION METROPOLITAINE DE MONTREAL[1]

Les marchés en habitation étant, par nature, des marchés essentiellement locaux, les perspectives générales du devenir de l'habitation pour l'ensemble de la Province ne traduisent qu'imparfaitement les courants qui ont cours à l'intérieur des différents centres urbains du Québec. Pour pallier à cette lacune, nous avons opté pour un traitement en profondeur de l'urbanisation d'une région métropolitaine donnée, en l'occurrence la région de Montréal.

Un certain nombre de remarques préliminaires s'imposent toutefois sur la forme du développement urbain de Montréal. En premier lieu, la région métropolitaine de Montréal dont on voit l'étendue sur la carte ci-contre n'est toujours qu'une circonscription statistique, établie pour les fins de recensement fédéral. Les critères servant à sa délimitation font cependant qu'elle correspond en principe au territoire atteint par le processus d'urbanisation.

Les volumes de population et de logements, leur variation dans le temps et l'espace, touchent aussi de près à la forme prise par le développement urbain. De fait, les limites de l'aire urbanisée traduisent l'extension dans l'espace du parc de logements neufs durant telle ou telle période. On parle alors habituellemnet de "trames spatio-temporelles" parce que l'on fait appel à des notions d'espace et de temps pour leur formation dans le tissu urbain.

---

1. On trouvera à l'Annexe 2 une analyse de l'origine, des étapes et de la forme du développement pour le Sherbrooke métropolitain. Quoique n'utilisant pas la même démarche que dans cette section, la lecture statistique adoptée permet toutefois de définir les principaux paramètres mesurant la croissance et les dynamismes du développement.

En d'autres mots, les espaces géographiques générés par le déploiement dans l'espace de la trame urbaine correspondent, ni plus ni moins, aux divers "quartiers résidentiels" de l'agglomération métropolitaine de Montréal. Ils indiquent, de façon parallèle, la manière de faire ou les savoir-faire successifs, chaque époque représentant des types bien particuliers d'urbanisation et de développement de l'habitation[1].

"L'habitat" offert par un quartier (ou une cellule résidentielle) conditionne aussi, dans une large partie, un type distinctif d'occupants. Ainsi, certains groupes socio-économiques sont plus ou moins exclus ou inclus d'un quartier selon l'habitat et le genre de vie sociale en place. Il y a, en fait, une grande probabilité que des "espèces" professionnelles, des groupes ethniques spécifiques, des ménages à revenus élevés ou inférieurs, etc., se trouvent focalisés dans certains secteurs donnés.

Ainsi, les gens qui habitent le centre-ville apparaissent principalement comme une population hétéroclite et souvent démunie: population âgée et vieillissante, quasi complètement locataire, ne se déplaçant que peu, vivant en moins grand nombre sous le régime familial, dont les ménages sont plus petits. A l'opposé, beaucoup des nouveaux espaces résidentiels de banlieue sont caractérisés par l'importance de la structure familiale traditionnelle et par les attributs de niveau de vie (éducation, profession, revenu...) plus élevés. Les ménages y sont fortement propriétaires et bon nombre de familles ont un enfant ou plus.

---

1. En pratique, la composition actuelle du parc de logements témoigne des caractéristiques particulières prises par l'habitat neuf lors des différentes époques d'urbanisation, c'est-à-dire des caractéristiques des logements (taille, disposition des pièces...) et des bâtiments (hauteur, nombre de logements...), des formes de lotissement et de l'organisation spatiale du voisinage, etc.

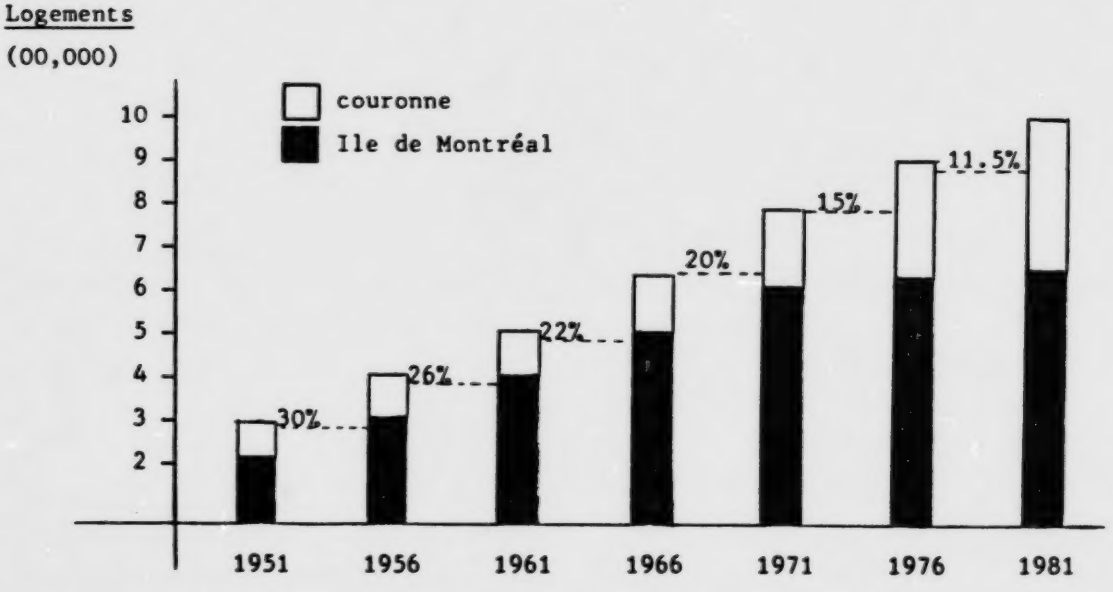
Les groupes économiques, sociaux, ethniques ou autres se comportent, de plus, de façon différente dans leurs patterns de migration. Lors de leurs déplacements résidentiels, ils ont, en fait, tendance à se regrouper dans des cellules bien définies et leurs patterns de migration comme leur statut social et économique évolue, sont dans la majorité des cas pré-établis. Les limites d'une cellule, en autant qu'elle est définie en fin de compte par les caractéristiques des gens qui l'habitent, demeurent toutefois flexibles et vont varier en fonction de l'évolution de la cellule elle-même.

C'est autour de ces grandes lignes, à savoir l'extension spatiale du développement résidentiel et la clientèle y étant associée, que la présente section est structurée. Une analyse par étapes, pour mieux disséquer les diverses composantes de l'urbanisation dans la région métropolitaine de Montréal, sera de fait privilégiée.

1) BREF HISTORIQUE

Le parc résidentiel dans la conurbation montréalaise évolua considérablement au cours des trois dernières décennies, passant de 335,000 logements en 1951 à 925,000 en 1976 et à plus d'un million actuellement. Il en fut de même pour la distribution spatiale de ce développement résidentiel dans la conurbation. Fait dominant, après une évolution parallèle durant la période 1951-61, le tracé des activités de construction diminua de plus en plus sur l'Ile de Montréal alors qu'au contraire, celle dans la couronne suburbaine proliférait rapidement.

Parc résidentiel occupé
conurbation montréalaise



Source: Recensement du canada, Statistique Canada.

Néammoins, il est important de souligner que la croissance du parc résidentiel occupé s'est atténuée de plus en plus. Cela n'est pas étonnant puisque l'évolution de la population dans l'ensemble de la région métropolitaine a été fortement réduite dans les vingt dernières années au point d'être pratiquement stagnante depuis 1971 et ce, malgré l'expansion territoriale importante. A peu de choses près, cette évolution à la baisse se retrouve dans toutes les unités territoriales, mais à des degrés différents.

Taux de croissance quinquennale de la population

RMR de Montréal

	1961-66	1966-71	1971-76	1976-81
Ville de Montréal	2.6	- 0.6	-11.0	-10.4
Ile de Montréal	10.0	1.9	- 4.6	- 6.9
Rives nord et sud	41.5	52.6	18.9	13.7
Total	15.5	12.6	2.6	0.9

Les traits marquants qui en ressortent sont les suivants:

1) un dépeuplement accéléré de la Ville de Montréal depuis 1966.
2) une expansion des autres municipalités de l'Ile de Montréal jusqu'en 1966 et une baisse rapide par la suite.
3) une croissance continue des rives nord et sud tout au long de la période d'après-guerre, quoique fortement atténuée depuis 1971.

Le dernier recensement de 1981 fournit l'occasion de pousser plus loin cette analyse. Ainsi, de 1971 à 1981, la ville de Montréal a perdu un peu plus de 235,000 personnes et l'Ile, près de 200,000. Toutefois, alors que le dépeuplement de la ville centrale a tendance à se ralentir (perte de 27,000 habitants par année entre 1971-76 et de 20,200 entre 1976 et 1981), la perte de population dans certaines banlieues de l'Ile est plus élevée qu'auparavant.

Les municipalités les plus touchées sont celles à l'ouest de Montréal (Outremont, Westmount et Mont-Royal) et du sud-ouest de l'Ile (dont Pointe-Claire, Dorval, Lachine et Verdun)[1]. Au nord-est (Anjou, Montréal-Nord, St-Léonard), l'accroissement de population a considérablement freiné, la population nouvelle y passant de 37,233 entre 1971 et 1976 à seulement 1,727 pour les cinq dernières années. Au total, les villes en croissance sur l'Ile de Montréal ont accueilli 3.7 fois moins de nouveaux résidants durant la dernière période quinquennale que dans la précédente.

Grâce à la présence de nombreuses jeunes familles et à la redistribution de la population, surtout à partir du centre vers la périphérie, la couronne environnant l'Ile de Montréal en est venue à dépasser le cap du million d'habitants en 1981. En volume, la population nouvelle se concentre cependant dans un nombre restreint de villes. Ainsi, 26 des 72 localités de la couronne ont capté près de 90% des nouveaux résidants entre 1971 et 1981. Laval a grossi de 40,000 personnes pour atteindre 268,000 habitants en 1981. Longueuil, une ville de près de 125,000 personnes, a vu sa croissance se réduire sensiblement depuis 1976 (1,891 individus par rapport à 24,839 pour 1971-76). Brossard et St-Hubert ont, par contre, ajouté ensemble 27,041 et 22,729 personnes à la population de la Rive Sud durant la dernière décennie.

---

1. Cependant, plusieurs banlieues du "West Island", le long de l'autoroute 40, ont vu leur population continuer d'augmenter.

Croissance de la population, 1971-81

Région métropolitaine de MOntréal

('000 unités)

	1971	1976	1981	1971-76	1976-81
Ile de Montréal	1959.0	1869.6	1760.1	-4.6%	-5.9%
Montréal	1214.4	1080.5	980.4	-10.6%	-9.3%
Outremont	28.6	27.1	24.3	-5.2%	-10.3%
Westmount	23.6	22.2	20.5	-5.9%	-7.7%
Mt-Royal	21.6	20.5	19.2	-4.9%	-6.3%
St-Laurent	63.0	64.4	65.9	2.2%	2.3%
Dorval	20.5	19.1	17.7	-6.5%	-7.4%
Lachine	44.4	41.5	37.5	-6.6%	-9.6%
Verdun	70.3	68.0	61.3	-3.3%	-9.9%
Anjou	33.9	36.6	37.3	8.0%	2.0%
Montréal-Nord	89.1	97.3	94.9	9.2%	-2.5%
St-Léonard	52.0	78.5	79.4	51.0%	1.1%
RESTE de l'Ile	297.6	313.9	321.7	5.5%	2.5%
Laval	228.0	246.2	268.3	8.0%	9.0%
Rive nord	143.0	178.6	231.8	24.9%	29.8%
Rive sud	412.0	506.6	567.4	23.0%	12.0%
Longueuil	97.6	122,4	124.3	25.5%	1.5%
St-Hubert	36.8	49.7	60.6	34.9%	21.8%
Brossard	26.4	40.4	52.2	53.1%	29.4%
RESTE Rive sud	251.2	294.1	330.3	17.1%	12.3%
RMR de Montréal	2742.0	2801.2	2827.2	2.2%	0.9%

Source: Recensement 1976 et 1981

Dans l'ensemble, cependant, la couronne suburbaine ne croît plus autant qu'auparavant et ses gains de population ne suffisent plus à compenser les pertes subies par l'Ile de Montréal. Toutefois, le reste du territoire ceinturant la région métropolitaine (et compris dans la région administrative de Montréal, telle que définie par l'OPDQ) augmente plus qu'auparavant. En particulier, l'hinterland affiche une croissance de 12.6% entre 1976 et 1981 comparativement à 8.9% durant la période 1971-76 et ce, en majorité dans les localités péri-urbaines.[1]

Cette tendance vers le "retour" en milieu rural se profile non seulement dans la région métropolitaine, mais aussi pour l'ensemble du Québec et semble-t-il de la même façon au Canada et aux Etats-Unis. Dans le cas particulier du Québec, la population urbaine après une croissance continue depuis le tournant de la décennie s'atténue graduellement depuis 1971. En fait, le taux d'urbanisation est passé de 79.6 en 1971 à 77.5 au dernier recensement.

Population urbaine, Province de Québec

1971 (1)	1976	1976 (2)	1981
79.6	79.1	79.6	77.5

1971 (1) Selon les limites du Recensement de 1976

1976 (2) Selon les limites du Recensement de 1981

Source: Parenteau, Robert. Statistique Canada, Présentation au colloque sur l'exode urbain tenu à l'Université de Montréal du 13 au 15 avril 1982.

---

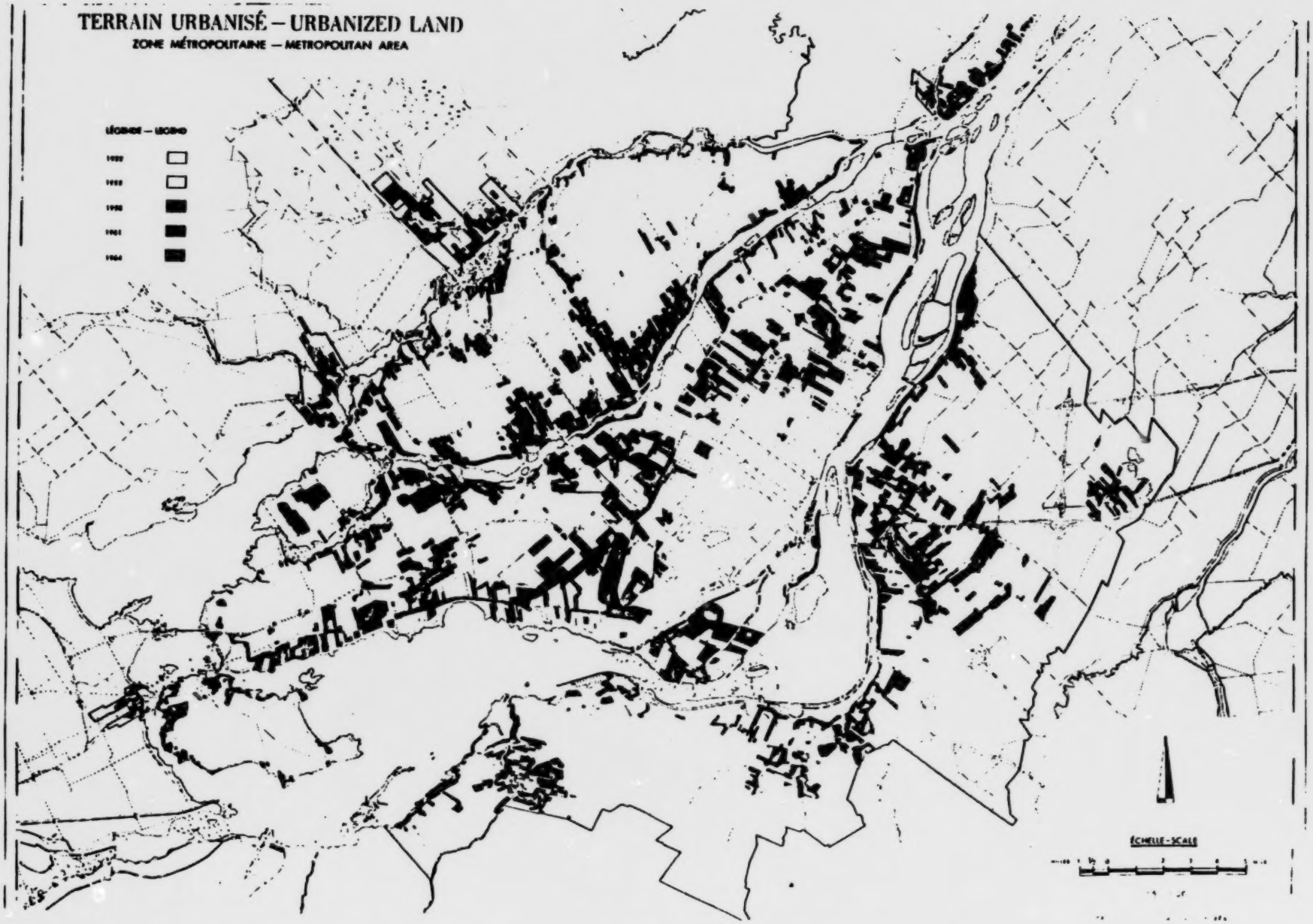
1. à savoir les municipalités entourant la couronne suburbaine et les agglomérations satellites de Montréal.

2) LES ETAPES DE L'URBANISATION

L'observation du développement résidentiel réalisé depuis 1951 et même avant dans la RMR de Montréal doit dissocier un certain nombre de périodes ou de vagues d'urbanisation. En premier lieu, au cours de la période 1932-52, la densité brute de la population dans la zone métropolitaine de Montréal n'a presque pas changé puisqu'elle est passée seulement de 29 à 28 personnes à l'acre. Le taux d'urbanisation (i.e. augmentation de la superficie de terrain affecté à l'urbanisation par 1,000 habitants) se situait à 38, soit sensiblement au même niveau que durant les 25 années précédentes (1907-32).

A partir de 1952, on commence toutefois à enregistrer certains signes d'expansion dans les banlieues. Ainsi, de 1952 à 1955, la population sur l'Ile de Montréal ne croît que de 8%, alors que celle de la zone métropolitaine enregistre un gain de 11%. La densité de population diminue à 27 personnes à l'acre et le taux d'urbanisation passe à 50. Les préférences de la population pour les habitations unifamiliales, le niveau de vie plus élevé, la croissance du nombre d'automobiles, le manque de choix d'habitations équivalentes à celles de la périphérie dans la partie centrale sont les principaux facteurs de cette première poussée de décentralisation de la population.

Le mouvement d'expansion économique qui suivit et la libération du crédit (en 1954, on permettait aux banques à charte d'effectuer des prêts hypothécaires garantis par la Loi Nationale de l'Habitation), se traduisit par une augmentation de la population de 12% au cours des deux périodes triennales suivantes (i.e. 1955-58 et 1958-61). La superficie urbanisée augmente respectivement de 20 et 33%; la densité brute baisse à 25 puis à 21 personnes à l'acre; en même temps, le taux d'urbanisation croît à 61 et à 110.


TERRAIN URBANISÉ – URBANIZED LAND
ZONE MÉTROPOLITAINE – METROPOLITAN AREA
ÉCHELLE - SCALE

La vague d'urbanisation des années précédentes (1952-61) ayant élargi considérablement les limites du territoire urbanisé a laissé derrière elle une quantité considérable de vides à combler. C'est la vocation de l'urbanisation des années '60. Les municipalités de l'Ile, exception faite de la ville de Montréal, sont celles qui bénéficièrent le plus de cette situation. Alors que le volume de logements parachevés pour la ville de Montréal est passé graduellement de 10,000 logements à moins de 3,000 entre le début et la fin des années '60, le volume annuel des activités sur l'Ile oscille entre 18 et 20,000 unités (ce qui représentait environ les 3/4 du développement total de la région métropolitaine), sauf en 1970 et 1971.

Les deux dernières années marquent en fait le début d'une autre vague d'urbanisation de la banlieue, différente toutefois au plan spatial. Par exemple, le volume de constructions neuves gravita sur l'Ile de Montréal de 1970 à 1978 entre 10-13,000 logements par année, comparativement à 18-20,000 pour les 15 années précédentes. Après une chute passagère au tournant de la décennie '70, le volume des constructions neuves dans la ville de Montréal s'avéra lui aussi relativement stable (i.e. 4-5,000 unités par année jusqu'en 1979). Cette relative stabilité camouflait toutefois une baisse marquée du poids relatif de l'Ile de Montréal dans la région métropolitaine, part qui est passée de 75% en 1968 au 1/3, 10 ans plus tard.

TABLEAU 3.1

Logements complétés, 1962-81

Conurbation montréalaise

	Ville de Montréal	Ile de Montréal	Région métro.	Ville/Ile (%)	Ile/région (%)	Ville/région (%)
1962	7,590	17,599	22,202	43.1	79.3	34.1
1963	10,084	18,461	24,622	54.6	75.0	41.0
1964	10,812	19,737	26,672	54.8	74.0	40.5
1965	9,881	20,185	27,313	49.0	74.2	36.2
1966	8,675	20,472	27,293	42.4	75.0	31.8
1967	6,636	17,832	26,234	37.2	67.9	25.3
1968	6,861	19,681	25,974	34.9	75.8	26.4
1969	6,315	18,735	26,947	33.7	69.5	23.4
1970	2,778	11,208	17,693	24.8	63.3	15.7
1971	2,855	11,476	20,405	24.9	56.2	14.0
1972	4,989	12,792	25,219	39.0	50.7	19.8
1973	5,096	13,806	27,832	36.9	49.6	18.3
1974	3,824	13,131	27,726	29.1	47.4	13.8
1975	4,684	10,884	25,377	43.0	42.9	18.5
1976	3,867	9,917	26,932	39.0	36.8	14.7
1977	3,316	10,289	31,901	32.2	32.2	10.4
1978	3,498	11,678	26,034	30.0	44.9	13.4
1979	3,825	7,997	19,568	47.8	40.9	19.5
1980	1,755	5,095	13,838	34.4	36.8	12.7
1981	3,239	6,629	14,778	48.9	44.8	21.9
1982*	1605	4,076	9,033	39.4	45.1	17.8

* 9 mois

Source: Données de production, SCHL

3) L'EVOLUTION DES DEUX DERNIERES DECENNIES

Un gros plan sur les deux dernières décennies met toutefois en relief les grands courants qui ont marqué le développement résidentiel dans la conurbation montréalaise. Entre autres, cela permet de dissocier la période 1962-71 de la période récente (1972-81) puisque des redéfinitions successives de la RMR de Montréal par Statistique Canada lui ont ajouté un nombre important de municipalités dans la couronne suburbaine (une quarantaine en 1972, à titre d'exemple). En fait, l'addition de ces municipalités fit augmenter de plus de 40% le volume total de logements parachevés en 1962 et de 10% en 1972 (cf. tableau 3.2).

Les redéfinitions de la région métropolitaine en 1972, de même qu'en 1962, sont particulièrement significatives en regard de la typologie des logements. A ce titre, il faut d'abord souligner que la construction de maisons jumelées, de duplex (individuels) et de maisons en rangée[1] est demeurée systématiquement marginale (± 10%) depuis la fin de l'âge d'or du duplex en 1962. Leur construction fut, en outre, très sporadique et concentrée plus particulièrement dans la partie centre-ouest (municipalités de St-Laurent, La Salle, Dollard-des-Ormeaux) et est (Anjou, St-Léonard, Montréal-Nord) de l'Ile ainsi qu'à Laval. Dans ce dernier cas, la production de jumelées, duplex et en rangée a même atteint 30% du total des activités au cours des dernières années, i.e. en 1978, 79 et 80.

Pour ce qui est des deux autres types de logements, ils connurent de fortes variations depuis le début des années '60. Il demeure, de plus, difficile de ne point faire une relation entre ces deux types de logements. Ainsi, les creux pour la construction d'appartements furent le plus souvent accompagnés de pointes dans la production de maisons unifamiliales individuelles. L'inverse est également vrai et l'exemple le plus frappant des vingt dernières années se situe en 1969.

---

1. soient des solutions d'habitation plus courantes en territoire densément urbanisé.

Logements parachevés, par type de bâtiment

Région métropolitaine de Montréal

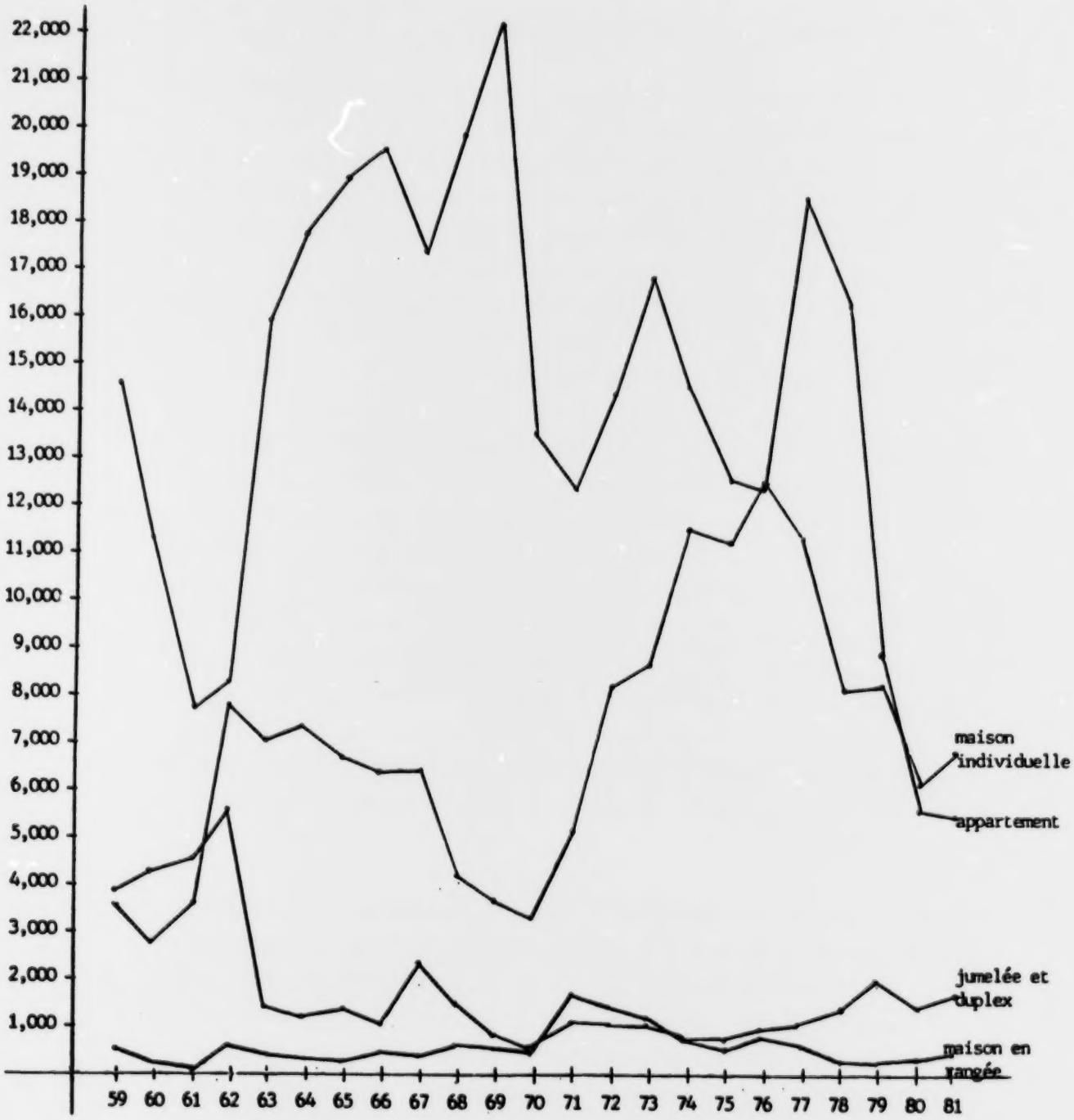


TABLEAU 3.2

Logements parachevés, Région métropolitaine de Montréal, 1959-82

Années	Maison individuelle	Jumelée et duplex	Maison en rangée	Appartements
1959	3578	3905	501	14657
1960	2818	4162	116	11188
1961	3602	4480	13	7702
1962	7815 (3416)	5598	525	8264 (8037)
1963	7024	1391	290	15917
1964	7305	1341	265	17821
1965	6785	1416	230	18882
1966	6296	1118	357	19522
1967	6385	2312	292	17245
1968	4142	1564	547	19721
1969	3733	722	461	22031
1970	3344	473	316	13560
1971	5145	1171	1765	12324
1972	6236 (8178)	1165	1551	14072 (14325)
1973	6422 (8733)	1154	1257	16376 (16688)
1974	8235 (11500)	794	795	14380 (14637)
1975	7531 (11308)	842	665	12212 (12562)
1976	8114 (12575)	1030	808	11785 (12519)
1977	7948 (11424)	1167	734	17726 (18576)
1978	5480 (8108)	1498	271	15150 (16157)
1979	5871 (8247)	2074	233	8659 (9014)
1980	4590 (6139)	1753	247	5454 (5699)
1981	5363 (6988)	1851	341	5305 (5598)
1982*	1914 (2633)	800	274	5124 (5326)

1982* ; 9 mois

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent le volume de parachèvements réalisé dans la RMR de Montréal selon la définition de 1956 (pour 1962) ou de 1962 (après 1971) et ce, pour la "maison individuelle" et les "appartements".

Source: Données de production, SCHL.

Les changements aux limites territoriales de la région métropolitaines permettent, de plus, de constater que malgré une évolution accidentée, la production d'immeubles-appartements est demeurée dominante dans le noyau urbain[1]. Par contre, la redéfinition de 1962 permet de recenser près de 4,400 maisons individuelles supplémentaires et celle de 1972 en ajouta un peu plus de 1,900.

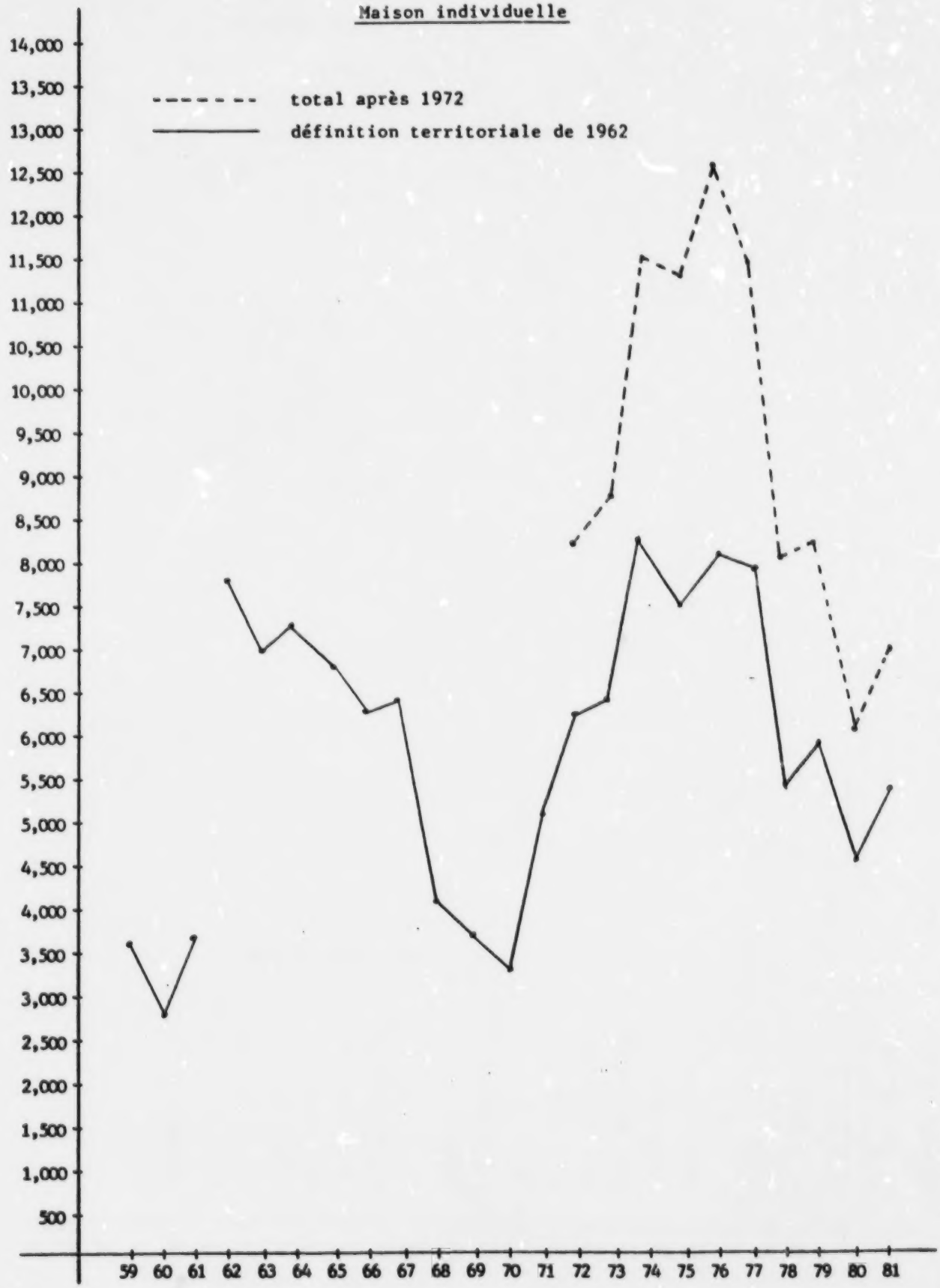
Dans le cas particulier de la maison individuelle, son évolution depuis 1962 dans la conurbation montréalaise (telle que définie en 1962) montre nettement que tout le secteur n'a pas vraiment été en expansion, mais a gravité de façon cyclique entre 3,000 et 8,000 unités. Son évolution réelle procède plutôt par étalement dans des municipalités de plus en plus éloignées du centre.

L'examen de la répartition territoriale des activités de construction récentes, i.e. depuis 1979, semble toutefois indiquer que certains changements de tendance ont commencé à se réaliser. Le courant de marché favorable à Montréal et aux autres municipalités de l'Ile ou du noyau urbain incite même à penser que les territoires proches du centre auraient un certain avantage sur ceux qui sont plus éloignés. En ce qui a trait à la maison unifamiliale, il appert que la Rive Sud (rayon de plus de cinq milles) et la Rive Nord furent les plus affectées par la conjoncture difficile des dernières années, alors que Laval et le noyau urbain de la Rive Sud semblent en partie avoir été épargnés (cf. tableau 3.3).

---

1. Les redéfinitions de Statistique Canada ne donnèrent lieu qu'à l'addition de quelques centaines de logements de type appartements, i.e. 227 logements en 1962 et 253 en 1972.

Maison individuelle



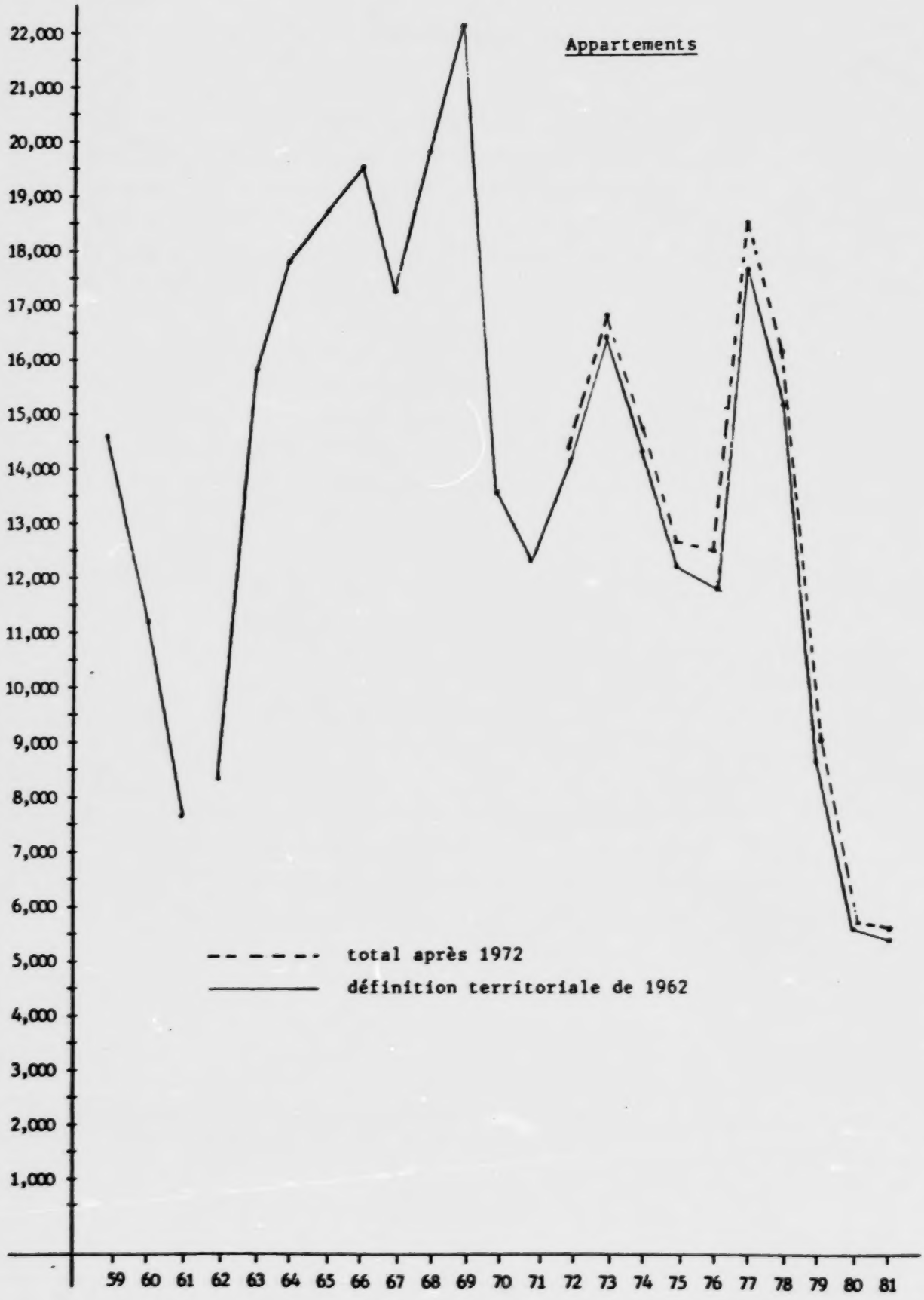

Appartements
22,000
21,000
20,000
19,000
18,000
17,000
16,000
15,000
14,000
13,000
12,000
11,000
10,000
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
total après 1972
définition territoriale de 1962
59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81

TABLEAU 3.3

Répartition territoriale du volume de mises en chantier, région métropolitaine

	1979	1980	1981	1982*
Ensemble des activités				
Ville de Montréal	1803	2167	1952	1647
Ile de Montréal	5309	5086	6688	2481
Région métropolitaine	16,188	12,487	14,643	6434
Ile/région (%)	32.8	40.7	45.7	38.6
Ville/Ile (%)	34.0	42.6	44.1	66.4
Ville/région (%)	11.1	17.4	20.1	25.6
Maisons unifamiliales				
Ile de Montréal	2095 (21.1)	2309 (29.0)	2589 (31.8)	795 (24.7)
Laval	2181 (21.0)	1629 (20.5)	1578 (19.4)	625 (19.4)
Rive Nord	2876 (29.0)	1874 (23.5)	1890 (23.7)	803 (24.9)
Rive Sud, centre	1102 (11.1)	1049 (13.2)	1021 (13.1)	506 (15.7)
Rive Sud, autres	1755 (17.7)	1094 (13.7)	1069 (13.7)	441 (13.7)
Région métropolitaine	9909	7955	7794	3224
Noyau urbain**	5562 (65.5)	5203 (65.4)	5340 (56.1)	1926 (59.7)

* 9 mois

** Comprend l'Ile de Montréal, Laval, Rive Sud centre, et la ville de Boucherville.

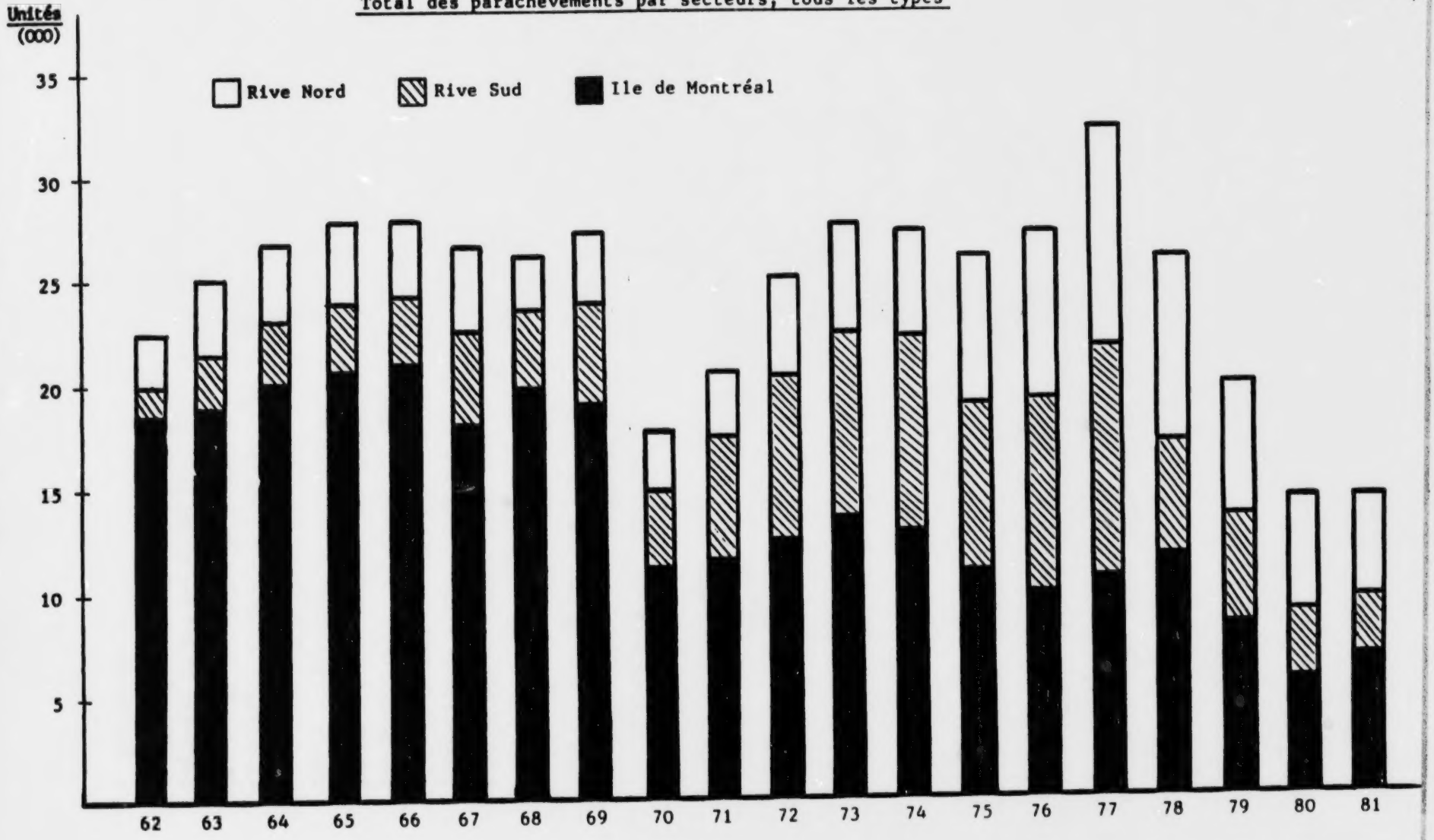
( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent la part (%) de chaque secteur géographique par rapport à la région métropolitaine.

Source: Données de production, SCHL

Cela fait contraste avec la distribution spatiale du développement résidentiel réalisé dans la couronne suburbaine durant la dernière décennie. Le schéma ci-après montre nettement, à titre d'exemple, que malgré des fluctuations passagères, le volume d'habitations sur l'Ile de Montréal fut relativement stable et gravita entre 10,000 et 13,000 logements par année entre 1970 et 1978. Depuis, il oscille autour de 6,500 unités.

A l'opposé, les rives nord et sud bénéficièrent respectivement de 40 et 60% du développement résidentiel périphérique du milieu des années '60 jusqu'en 1974, de près de 50% chacune en 1977 et de 60 et 40% en 1981. L'unicité de l'administration lavalloise (comparativement au fractionnement du territoire de la Rive Sud longeant le Fleuve), le plus faible encombrement des ponts menant à Laval, la construction d'une grille d'autoroutes très bien planifiée et l'implantation de l'aéroport Mirabel comportent, à ce titre, une série d'avantages indicateurs d'un plus grand développement urbain et, de là, de la fonction résidentielle.

Total des parachèvements par secteurs, tous les types



Source: Données de production, SCHL

La maison individuelle

Malgré les détériorations parfois sévères dans les conditions de marché pour la nouvelle maison unifamiliale, cette dernière a enregistré une hausse marquée dans sa part de la production totale, particulièrement entre 1969 et 1976 (augmentation de 175% pour la Province). Toutefois, l'observation du développement résidentiel réalisé dans les principaux centres urbains du Québec indique aussi que celui-ci progressa de plus en plus profondément en banlieue éloignée.

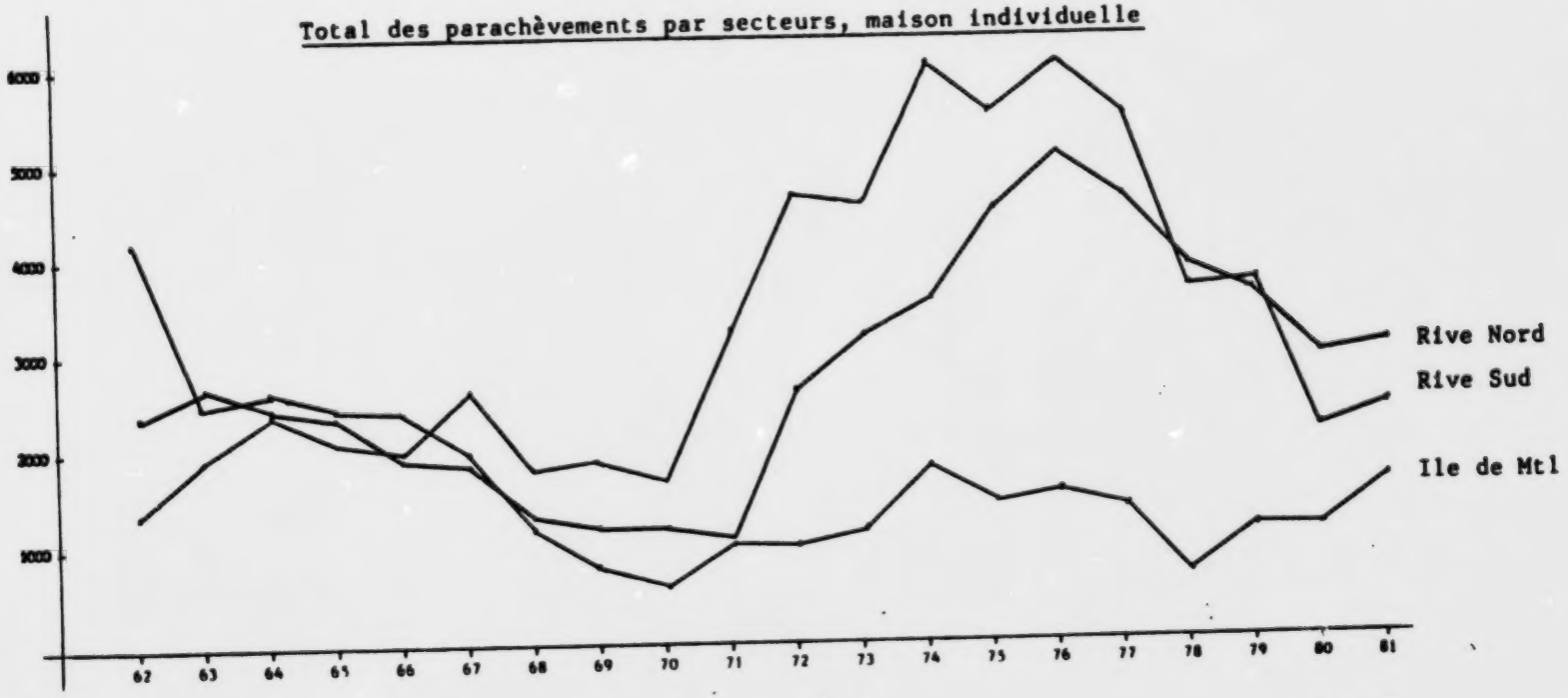
Dans le cas particulier de Montréal[1], après une chute importante de 1962 à 1968, la production de maisons individuelles est demeurée à peu près stagnante sur l'Ile de Montréal (ainsi qu'à Laval et Longueuil), confirmant l'envahissement de ce type de logement dans la banlieue éloignée de la conurbation montréalaise. Pour la Rive Sud, la redéfinition des limites territoriales de 1972 ajouta, en fait, plus de 750 unités nouvelles cette même année, 1700 en 1974 et près de 2250 en 1976 (le sommet). Depuis, elle se trouve en chute libre. Le comportement pour la Rive Nord fut dans l'ensemble semblable, sauf que la chute amorcée en 1977 n'a pas connu la même profondeur.

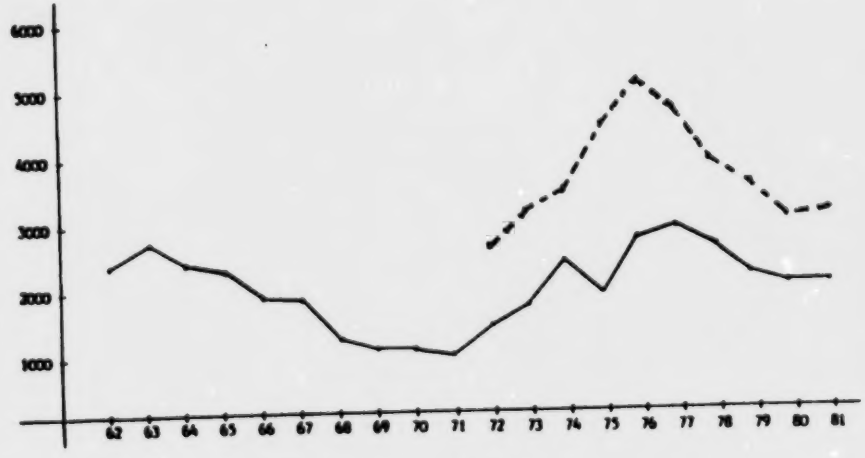
---

1. Pour la RMR de Québec, à titre illustratif, la construction de maisons unifamiliales individuelles pour les villes de Québec, Sainte-Foy et Beauport doubla à peu de choses près entre 1969 et 1978, tandis que dans les municipalités plus éloignées de la rive nord elle évolua de quelques douzaines d'unités vers les années '70 à près de 900 en 1977. Quant à la rive sud, l'évolution des activités fut concentrée en grande partie dans les municipalités de Bernières et de Charny et ce, particulièrement depuis 1977.

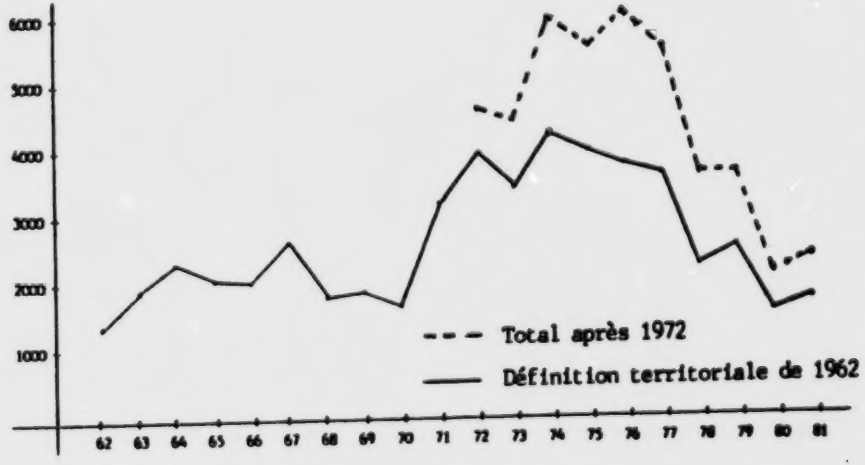
   Une illustration majeure du phénomène précédent repose dans la multiplication par 3.1 (de 350 milles carrés à 1088 milles carrés) du territoire de la région métropolitaine de Québec lors du Recensement de 1976 - mais avec une augmentation de seulement 20,863 personnes par rapport aux anciennes limites de 1971. Pour la RMR de Montréal, l'augmentation de la superficie du territoire fut somme toute marginale, i.e. de 1032 à 1084 milles carrés.

Total des parachèvements par secteurs, maison individuelle





Rive Nord



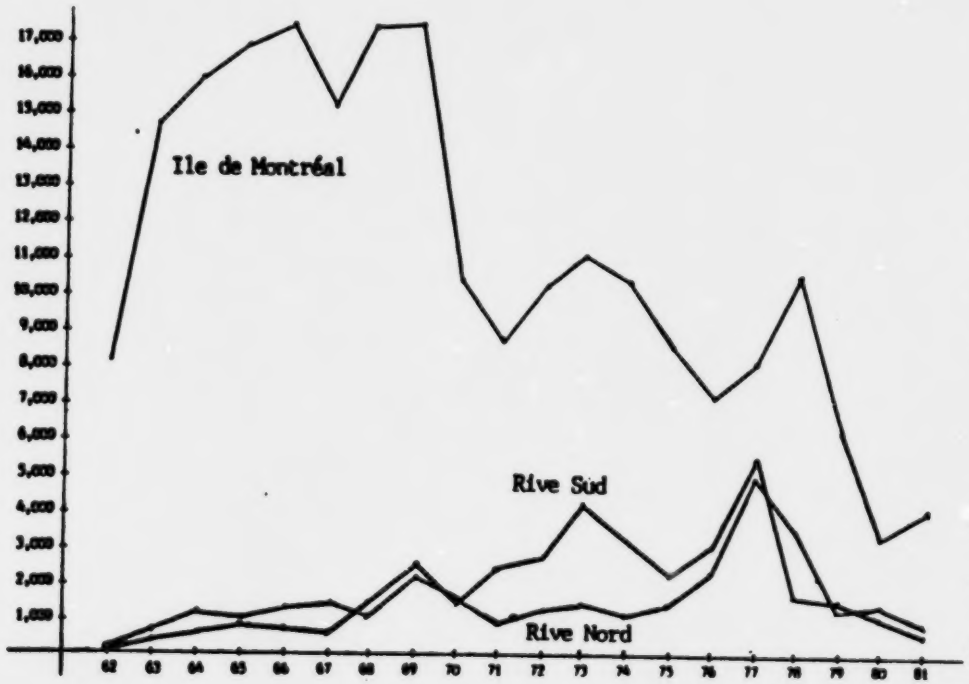
Rive Sud

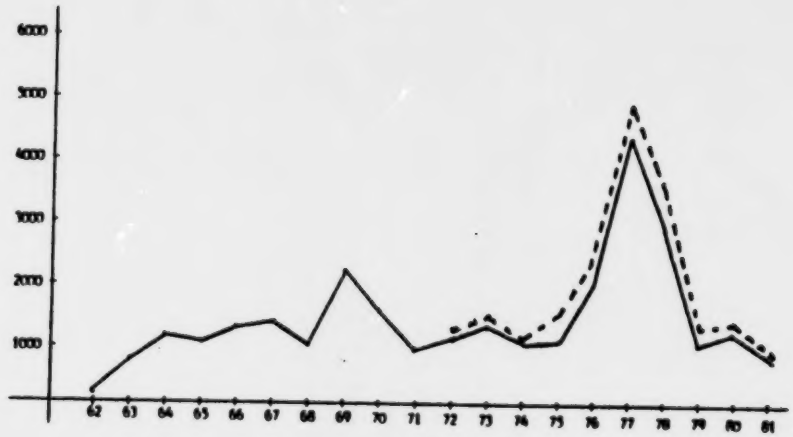
Les immeubles-appartements

Pour sa part, la production d'immeubles-appartements, quoique se retrouvant un peu partout dans la région montréalaise, a été dominante sur l'Ile de Montréal et ce, particulièrement entre 1963 et 1969. Après cette date, elle s'est inscrite en baisse. Dans la couronne suburbaine la construction de ce type de logement a augmenté systématiquement depuis 1962, tout en n'ayant pu échapper à l'effondrement du secteur à partir de 1977-78.

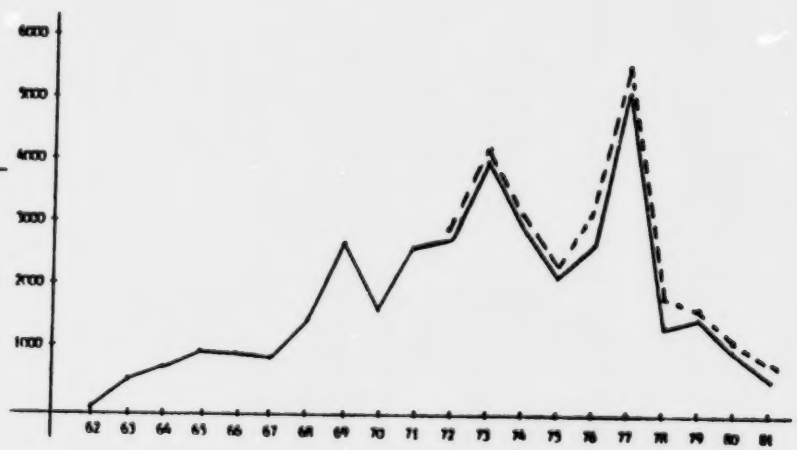
Tout comme pour les maisons individuelles, la construction d'appartements sur la Rive Nord a progressivement rejoint celle de la Rive Sud durant la dernière décennie, au point de la dépasser en 1978. Quoique les villes de Laval et Longueuil ont bénéficié d'une part importante de la production de la couronne, les municipalités les plus éloignées de la banlieue en ont aussi reçu une bonne part. En 1977, 40% de l'activité résidentielle totale de la couronne pour ce type de logement y était concentré.

Total des parachèvements par secteurs, appartements





Rive Nord



Rive Sud

---- Total après 1972

——— Définition territoriale de 1962

La propriété vs la location

Compte tenu que les classifications habituelles de logements ne tiennent pas compte des formes de tenure, le portrait précédent des activités de construction ne donne pas une idée exacte des mutations importantes, profondes et, peut-être, irréversibles qui ont modifié tout le secteur de l'habitation au cours des années '70. A titre illustratif, après que les immeubles-appartements eurent capté[1] entre 65 et 80% du total de logements parachevés au cours de la période 1963-70, les diverses formes d'accession à la propriété n'ont cessé de croître par la suite pour représenter plus de 80% de la production résidentielle en 1981.

Outre la forte progression de la maison individuelle, particulièrement de 1969 à 1976-77, on se doit de souligner la présence croissante d'autres formes d'habitat. Ce ne sont toutefois pas les mêmes formules qui à travers le temps accaparèrent une fraction plus ou moins marquée des activités.

Ainsi, au tournant des années '70, on recensait principalement des duplex à Longueuil et quelque peu à Laval, des structures de 3 à 5 logements et des maisons en rangée en condominiums; de 1973 à 1976, ce furent les appartements de 6 logements et moins et le début de la percée des condominiums verticaux. Suivirent deux années de baisse (1977-78), conséquence de deux interventions du gouvernement fédéral, à savoir les mesures fiscales MURB et le programme PAAL (en 1974 et 1975).

---

1. particulièrement marquée par la construction de grandes conciergeries à grande concentration de petits logements. Pour leur part, les années '50 furent dans la région de Montréal une ère de duplex.

Estimations de la part de la production de logements destinés à la propriété, 1969-81, Montréal

	Maison individuelle	Jumelée et duplex	Maisons en rangée*	Condominiums en rangée	Condominiums apts	Apts de - 6 logem.**	% du total
1969	3733	722	293	168	---	400	19.7
1970	3344	473	---	358	84	472	26.5
1971	5145	1171	704	1061	200	431	42.7
1972	8178	1185	1392	222	---	394	44.8
1973	8733	1154	899	358	130	583	42.6
1974	11500	794	362	433	---	349	48.5
1975	11308	846	292	373	165	362	52.6
1976	12575	1030	510	298	142	541	56.1
1977	11424	1167	676	58	259	445	44.0
1978	8108	1498	216	55	357	306	40.5
1979	8247	2074	233	---	403	367	57.9
1980	6139	1753	---	251	701	202	65.3
1981	6988	1851	267	74	2926	207	83.8

* Sauf condominiums

** nombre de structures dans la catégorie de 6 logements et moins

Source: Statistiques de production, SCHL; Etude sur la copropriété, Jules Hurtubis

Finalement, la forte production de maisons jumelées (1979-81), de PLEX reliés à l'Opération 20,000 logements de la Ville de Montréal (1980-81) et, surtout, la ruée vers la construction de condominiums verticaux (1981) canalisèrent le plus gros de la production destinée à la propriété[1].

En ce qui a trait au secteur locatif, la production est devenue de moins en moins diversifiée et fortement sujette à l'interventionnisme de l'Etat. En plus des mesures spécifiques (MURB, PAAL) pour aider ce type de logement, il faut être conscient que la production de HLM entre 1977 et 1981 a atteint 20,637 unités au Québec (dont environ 10,000 à Montréal), celle des structures 3 à 5 logements a compté pour 5420 unités dans la région montréalaise, les COOP et OSBL ont accaparé entre 3500 et 4000 nouveaux logements, etc. En fait, aucun immeuble de plus de 50 logements financé par le secteur privé n'a vu le jour au cours des dernières années au Québec.

De plus, alors que les conditions de marché pour la nouvelle maison unifamiliale furent généralement acceptables dans l'ensemble de la conurbation montréalaise au cours des dix dernières années, celles pour l'immeuble-appartements connurent de fortes variations. La rétrospective de la conjoncture des logements locatifs illustrée dans le tableau ci-après démontre bien les déséquilibres fréquents et importants pour ce type d'habitation. En fait, la production et la demande de logements d'immeubles-appartements empruntèrent des chemins généralement assez différents qui ne furent pas de nature à maintenir de bonnes conditions de marché.

---

1. Dans le cas du marché de la copropriété, sur 3,500 unités complétées au cours des 12 mois précédents, seulement 1,800 étaient occupées au 15 août dernier. Parmi les unités non-occupées, environ 80% de celles-ci étaient affublées de déficiences quelconques.

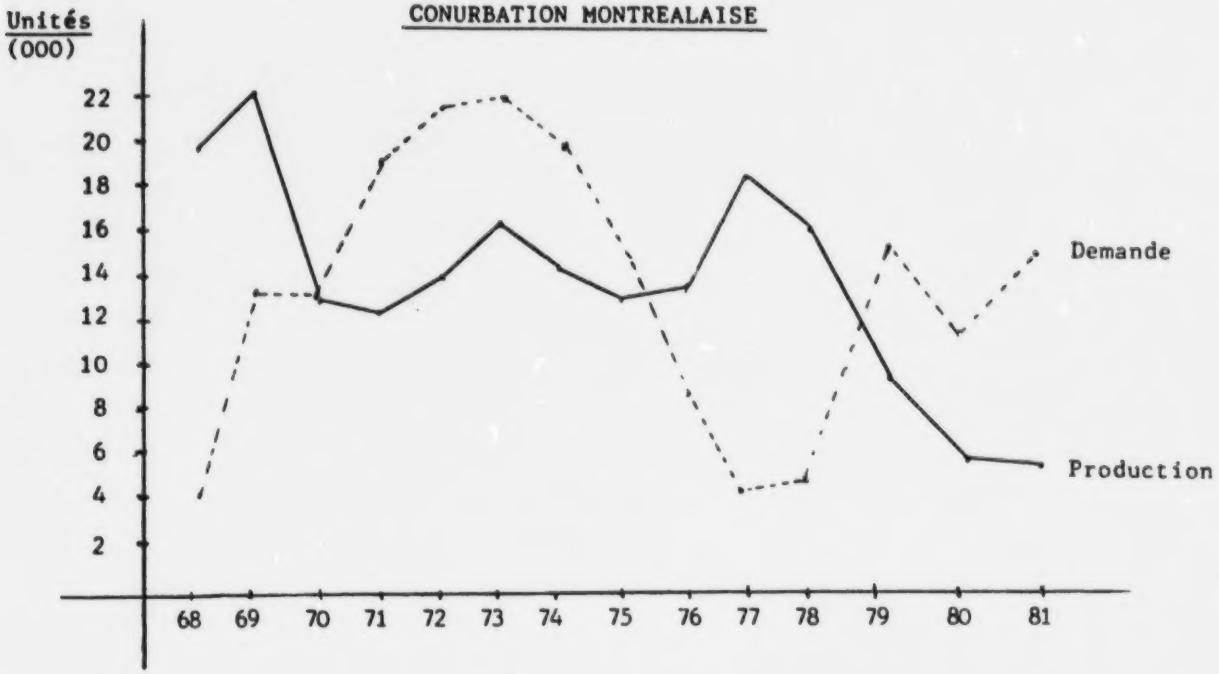
Appartements parachevés selon la taille de l'immeuble,
Région métropolitaine de Montréal, 1970-81

	-6	6-19	20-49	50-199	200+	Total
1970	1800 (472)	3636 (433)	1774 (60)	2972 (30)	1156 (4)	11338 (999)
1971	1666 (431)	4151 (462)	1072 (36)	1855 (19)	835 (3)	9579 (951)
1972	1562 (394)	4573 (484)	1910 (64)	1454 (15)	908 (3)	10407 (960)
1973	2221 (583)	4056 (434)	1915 (64)	2626 (28)	1563 (5)	12381 (1114)
1974	1293 (349)	5222 (446)	2659 (83)	2833 (32)	761 (3)	12768 (913)
1975	1355 (362)	2998 (321)	1559 (48)	2441 (24)	3355 (12)	11708 (767)
1976	2060 (541)	3559 (373)	1957 (61)	2394 (27)	1291 (5)	11261 (1007)
1977	1609 (445)	5434 (567)	3191 (105)	5638 (62)	1178 (4)	17050 (1183)
1978	1088 (306)	2819 (265)	2558 (85)	5232 (54)	2755 (9)	14452 (719)
1979	1267 (367)	1470 (179)	1066 (31)	853 (10)	1147 (3)	5803 (590)
1980	710 (202)	1021 (127)	436 (15)	379 (4)	213 (1)	2759 (349)
1981	746 (207)	2075 (263)	263 (10)	139 (1)	---	3223 (481)

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de bâtiments (structures)

Source: SCHL, Statistiques du logement.

PRODUCTION ET DEMANDE
D'IMMEUBLES—APPARTEMENTS
CONURBATION MONTREALAISE



Source: Service de recherche - Bureau régional, SCHL

La durée relativement courte de leur construction, les politiques de vente et les conditions de financement de la nouvelle maison unifamiliale ont toujours fait en sorte qu'une amélioration, et surtout une détérioration des conditions de marché se répercutait rapidement sur l'ampleur de la production de celle-ci dans les six mois suivants et rétablissait un équilibre satisfaisant. Les détériorations de marché de la maison unifamiliale, même de courte durée, furent cependant parfois sévères.

Entre autres, la nouvelle maison unifamiliale étant somme toute une forme de grand logement, les variations dans la disponibilité des autres formes de grand logement ont habituellement affecté son évolution. A ce titre, les variations dans la production d'immeubles-appartements, ainsi que la très grande et subite disponibilité de maisons unifamiliales existantes en vente ont eu pour conséquence, à certaines périodes, de doubler le nombre de maisons neuves inoccupées (en 1977 entre autres) et de diminuer la production de nouvelles unités.

Cette concurrence entre les diverses solutions d'habitation est, de plus, venue s'amplifier au cours des trois ou quatres dernières années avec le retour en force des PLEX, auquel l'Opération 20,000 logements n'est pas étrangère, et la percée des logements en condominiums. De façon particulière, sans avoir tous les avantages de la maison unifamiliale, les immeubles-appartements de petite dimension, tels les duplex jusqu'au quintuplex, de même que les projets d'habitation en copropriété ont contribué à élargir les choix en logements pour l'accession à la propriété.

En définitive, par le jeu des forces de marché, le secteur de l'habitation, particulièrement vers la fin de la décennie '70, est devenu de plus en plus diversifié et complexe. A ce titre, des types de bâtiments et des modes d'occupation plus variés que les formules traditionnelles de logement sont demandés depuis quelques années par une clientèle plus avertie, plus sélective, moins nombreuse, réclamant par surcroît un meilleur choix de localisation de son logement et une gamme de dimensions de logements et de projets plus variés. L'intérêt renouvelé de certaines catégories de la classe moyenne pour le fait d'habiter en ville dans de vieux quartiers a été aussi de nature à "débalancer" les schèmes passés de production, de distribution et de consommation du logement.

4) EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA CLIENTELE DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Parmi les mutations qui modifient actuellement (à savoir depuis les années 1978-79) le marché de l'habitation, celle qui appert la plus certaine est sans doute l'évolution de la demande de logement. Cette dernière a connu des modifications profondes tant au niveau de sa structure d'âge que des caractéristiques qui y sont reliées, soit les valeurs, les revenus disponibles et les critères de choix des logements.

Evolution démographique

Le premier élément que l'on constate est un vieillissement continu de la population, s'accélérant dans les vingt prochaines années. En effet, le groupe d'âge de 0-14 ans s'avéra de moins en moins important depuis 1961, contrairement aux groupes de 55-64 ans et de 65 ans et plus. Dans ce dernier cas, on estime que sa part atteindra 12% en l'an 2,000, alors qu'elle se situe à 8.9% actuellement. La baisse de la natalité, de même que l'accroissement de l'espérance de vie, ont provoqué cette hausse marquée du nombre de personnes âgées.

Autre trait marquant, corollaire de la baisse de natalité des quinze dernières années et de l'émigration de la région métropolitaine, le vieillissement de la population se double d'une baisse dans la création de nouveaux ménages (familiaux et non-familiaux). A titre d'illustration, le nombre de jeunes de vingt ans a atteint son sommet au Québec en 1981 et se situe depuis dans sa phase décroissante.

De façon particulière, l'évolution des familles et de là, des ménages familiaux, quoiqu'en baisse constante, fut nettement plus élevée[1] que celle de la population non-familiale. Cette dernière a, de plus, subi une baisse appréciable depuis 1971 dans chacune des unités territoriales et ce, après avoir connu une évolution fulgurante dans les années cinquante et soixante.

Taux de croissance quinquennale des ménages,
RMR de Montréal, 1961-81

	1961-66	1966-71	1971-76	1976-81
Ménages familiaux	(548,056)*	(626,995)	(706,660)	(733,535)
Région métro.	16.3	13.1	11.6	3.8
C.U.M.	11.1	4.5	4.4	-4.9
Rive Nord	53.0	50.0	31.0	24.2
Rive Sud	38.9	60.1	40.5	19.0
Ménages non-familiaux	(120,830)	(172,000)	(217,975)	(293,390)
Région métro.	54.1	43.0	26.2	34.5
C.U.M.	53.1	36.3	22.7	27.8
Rive Nord	78.9	141.2	55.3	78.1
Rive Sud	69.1	121.0	65.6	76.1

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de ménages à la fin de la période de référence.

1. Largement plus élevée que la croissance démographique ne le laisse supposer et ce, à cause de la diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène complexe semble, entre autres, associé au fractionnement des familles et au faible taux de natalité.

La formation des ménages familiaux ne semble pas provenir des mêmes groupes d'âge d'une décennie à l'autre. D'abord axé sur le groupe d'âge 15-24 ans, composé de jeunes travailleurs et d'étudiants, ce type de ménage provient de plus en plus de groupes plus âgés, à cause du fractionnement de la famille et du vieillissement de la population.

Les grandes lignes de ce schéma démographique se prolongeront dans l'avenir et sont indicatives d'une baisse sensible dans les activités de construction dans l'ensemble de la région métropolitaine. Elles laissent percer aussi une modification éventuellement substantielle dans la distribution typologique des logements et dans la répartition territoriale de la production.

Habitudes générales des ménages face au logement

Il est utile pour apprécier les répercussions de ce schéma démographique sur le développement résidentiel de connaître dans quel type de logement habitent les différents ménages. A ce titre, le tableau ci-après traduit les habitudes des ménages face au logement. Il met particulièrement en relief que les ménages non-familiaux vivent en grande majorité dans les immeubles-appartements et que les familles avec enfants se retrouvent davantage dans les maisons individuelles et moins dans les immeubles-appartements que les familles sans enfant.

Logements selon le type de logement et le type de ménage (avec ou sans enfant) noyau urbanisé de la conurbation montréalaise *

1974
(pourcentage)

Type de logement	Familles avec enfants	Familles sans enfants	Ménages familiaux	Ménages non-familiaux
Maisons individuelles	27.5	15.8	22.5	5.7
Maisons semi-détachées et duplex	16.2	13.5	15.0	3.6
Maisons en rangée	3.9	3.6	3.8	1.8
Appartements	52.4	67.1	58.7	88.9
Total:	100.0	100.0	100.0	100.0

* Le recensement de 1976 par Statistique Canada apporte peu de changement.

Source: Recensement des habitations en 1974, SCHL.

Un éclairage très net s'en dégage. Le type de développement résidentiel le plus susceptible d'être affecté à long terme (5 à 10 ans) par une baisse dans la formation des ménages familiaux et surtout non-familiaux est l'immeuble-appartement. Pour apprécier l'impact à court terme, il faut considérer quel type de ménage consomme le plus la nouvelle production de logements.

L'enquête effectuée par la SCHL dans le noyau le plus urbanisé de la conurbation montréalaise en 1974 montre aussi clairement que 90% de la production récente d'alors fut occupée par les familles et que seulement 10% fut absorbée par les ménages non-familiaux. Cela n'étonne guère car la formation des familles fut nettement supérieure à celle des ménages non-familiaux et surtout, les revenus des familles furent deux fois plus élevés en moyenne que ceux des ménages non-familiaux. Elles étaient donc plus en mesure d'assumer les coûts de plus en plus élevés de la production récente.

Logements selon l'âge du bâtiment
et le type de ménage
noyau urbanisé de la conurbation montréalaise
(pourcentage)

Période de construction	Ménages familiaux	Ménages non-familiaux	Total
1940 ou avant	20.7	79.3	100.0
1941-1950	79.4	20.6	100.0
1951-1960	61.2	38.8	100.0
1961-1970	49.3	50.7	100.0
1971-1974	89.5	10.7	100.0

Source: Recensement des habitations en 1974, SCHL.

Tout se passe finalement comme si les familles sans enfant ou avec un enfant envahissent plus que tout autre groupe la production récente de logements de type appartement et qu'après quelques années, un certain nombre d'entre elles seraient à la recherche d'un plus grand logement pour des raisons diverses. La qualité ou le loyer des rares

grands logements disponibles de type appartement les incitent facilement à l'achat d'une maison, se trouvant généralement en banlieue. Ce faisant, ces familles acheteuses libèrent des logements, généralement semblables, mais moins coûteux que ceux construits par la suite, à d'autres familles et surtout à des ménages non-familiaux.

Les faibles taux d'inoccupation dans les logements de trois chambres à coucher et les statistiques de la SCHL démontrant que 90% des acheteurs de maisons neuves et 75% des acheteurs de maisons existantes sont d'anciens locataires et qu'ils ont en moyenne un enfant, appuient cette hypothèse.

Ce scénario simple vise surtout à démontrer que la baisse dans la formation des familles touche d'abord l'immeuble-appartement car c'est généralement par les logements de ce type qu'elles passent avant d'acheter une maison. Quant à la baisse des ménages non-familiaux, ses répercussions sur l'immeuble-appartement sont immédiats.

A court et à moyen terme, l'immeuble-appartement est donc plus directement touché. Quant à la maison unifamiliale, sa clientèle ne provient pas des ménages non-familiaux et des nouvelles familles. Elle est donc moins affectée par l'évolution des ménages à court terme et dépend davantage de la dynamique des marchés en habitation eux-mêmes, des politiques de marketing, des revenus et changements d'attitude de l'ensemble des familles déjà locataires face au logement.

Outre l'évolution, l'âge des chefs de ménage semble jouer un rôle important chez les demandeurs d'habitation. Il est utile pour s'en rendre compte de connaître comment se distribuent les types de logements selon l'âge du chef de ménage.

Type de logement et âge du chef de ménage
noyau urbanisé de la conurbation montréalaise
1974 - pourcentage

Type de logements	-25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	Total
Maison individuelle	1.5	15.2	26.7	24.3	19.7	12.8	18.9
Maison jumelée, duplex	4.9	11.9	13.4	16.4	11.6	10.8	12.4
Maison en rangée	0.3	3.0	2.8	4.9	5.2	2.3	3.4
Appartements	93.3	69.8	57.1	54.4	63.4	74.1	65.3
Total:	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Source: Recensement des habitations en 1974, SCHL.

Les ménages les plus jeunes et les ménages les plus âgés demeurent en majorité dans les immeubles-appartements. Par contre, les groupes d'âge intermédiaires, quoique dominants dans les immeubles-appartements, constituent la grande majorité des propriétaires de maisons unifamiliales individuelles.

Les concentrations de ménages selon les groupes d'âge semblent même dégager une certaine règle. Les jeunes ménages sont d'abord locataires dans les immeubles-appartements, deviennent par la suite de plus en plus des propriétaires d'une maison unifamiliale et finalement, en vieillissant, retournent dans une certaine mesure vers les immeubles-appartements.

Ces concentrations évoluent lentement d'année en année. En particulier, l'accent se porte principalement sur le groupe d'âge 25-34 et secondairement sur le groupe 35-44 qui était toujours majoritaire en 1974. Ensemble, ces deux groupes d'âge occupent près de 70% de la production récente. Plus spécifiquement, le groupe d'âge 25-34, en importance grandissante, est associé à la maison unifamiliale puisque c'est largement un groupe d'acheteurs de maisons neuves ou existantes.

Age du bâtiment et âge du chef de ménage
noyau urbanisé de la conurbation montréalaise
1974 - pourcentage

Période de construction	-25	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	Total
1940 ou avant	7.9	18.5	15.4	20.6	16.4	21.2	100.0
1941-1950	4.2	26.4	14.4	19.2	19.8	16.0	100.0
1951-1960	4.8	21.8	21.2	21.8	17.1	13.3	100.0
1961-1970	8.8	28.0	30.0	16.8	10.8	5.6	100.0
1971-1974	7.2	39.1	28.6	13.6	7.2	4.5	100.0

Source: Recensement des habitations en 1974, SCHL.

Les caractéristiques des occupants des logements neufs

Pour chercher à éclairer le processus de la constitution de la population des nouveaux espaces résidentiels montréalais, nous esquisserons dans le reste de cette section les principaux déterminants socio-économiques de l'accès au logement neuf. Le choix d'une telle hypothèse repose sur un postulat fondamental, suivant lequel l'accès à un espace donné est régi par des contraintes objectives qui structurent la demande de logement.

La maison unifamiliale

Toutes les études sur les caractéristiques des occupants de maisons unifamiliales réalisées au cours des dernières années ont mis en évidence le fait qu'elles attirent essentiellement des familles, avec ou sans enfants, et, sur le plan social, des classes moyennes d'origine populaire ou supérieure. Il va sans dire toutefois qu'à cause de la diversité qualitative à chaque type de maison unifamiliale (prix, localisation...), il n'y a pas de correspondance étroite entre un type d'habitat donné et clientèle du point de vue socio-économique.

De plus, des modifications majeures se sont produites, autant dans le produit offert que dans la clientèle rejointe, au cours de la dernière décennie. Sur ce plan, l'analyse se complique à cause des différences plus ou moins importantes dans l'échantillon couvert, la méthodologie utilisée, la profondeur des relations étudiées, etc. dans les diverses études de clientèle. Malgré les divergences, certaines tendances fondamentales se dessinent.

Ainsi, dans l'enquête sur les NER (1977) de l'INRS-Urbanisation, les acheteurs de maisons neuves dans la région métropolitaine de Montréal étaient majoritairement des couples avec enfants (la moitié avaient deux enfants), relativement jeunes (quoique dominants chez le groupe 25-34 ans), gagnant un revenu familial (médian) de l'ordre de 22,000$. Ces individus vivaient auparavant en location (dans 85% des cas)[1] et ont déboursé, dans la moitié des cas, moins de 15% du prix d'achat comptant.

Ces résultats sont corroborés, dans l'ensemble, autant par l'enquête réalisée par l'APCHQ sur "L'acheteur d'une maison neuve au Québec en 1978" que par les données sur les acheteurs LNH de la SCHL. Ainsi, l'enquête de l'APCHQ, pour la région de Montréal, indique que pour 60% des cas l'âge du chef se situait entre 25-34 ans, que 70% avaient des enfants (en moyenne un peu plus de 1) etc.

---

1. Toutefois, l'étude des déplacements antérieurs des membres du couple indiquent que, dans bon nombre d'occasions, l'un ou les deux conjoints avaient déjà vécu en propriété (principalement chez leurs parents).

Caractéristiques des acheteurs de maisons unifamiliales neuves, Région de Montréal

	APCHQ (1978)	INRS (1977)	SCHL (1976)
Age du chef			
-25	7	1	
25-34	58	49	
35-44	25	38	31.0*
45+	9	12	
Type de ménage			
couple, enfants	70	79	
couple	24	18	nd
autres	6	3	
Statut antérieur			
Locataire	69	85	91
Propriétaire	31	15	9
Revenu familial			
-10	1	1	2
10-15	10	11	51
15-20	23	23	25
20-25	22	26	14
25-35	27	28	]
35-50	13	8	→8
50+	4	2	]
Nombre de revenus			
1	48	nd	nd
2 ou plus	52		
% de comptant			
5% et -	26	5	
6-10%	27	28	
11-20%	19	34	nd
21-30%	11	18	
31% et +	17	15	

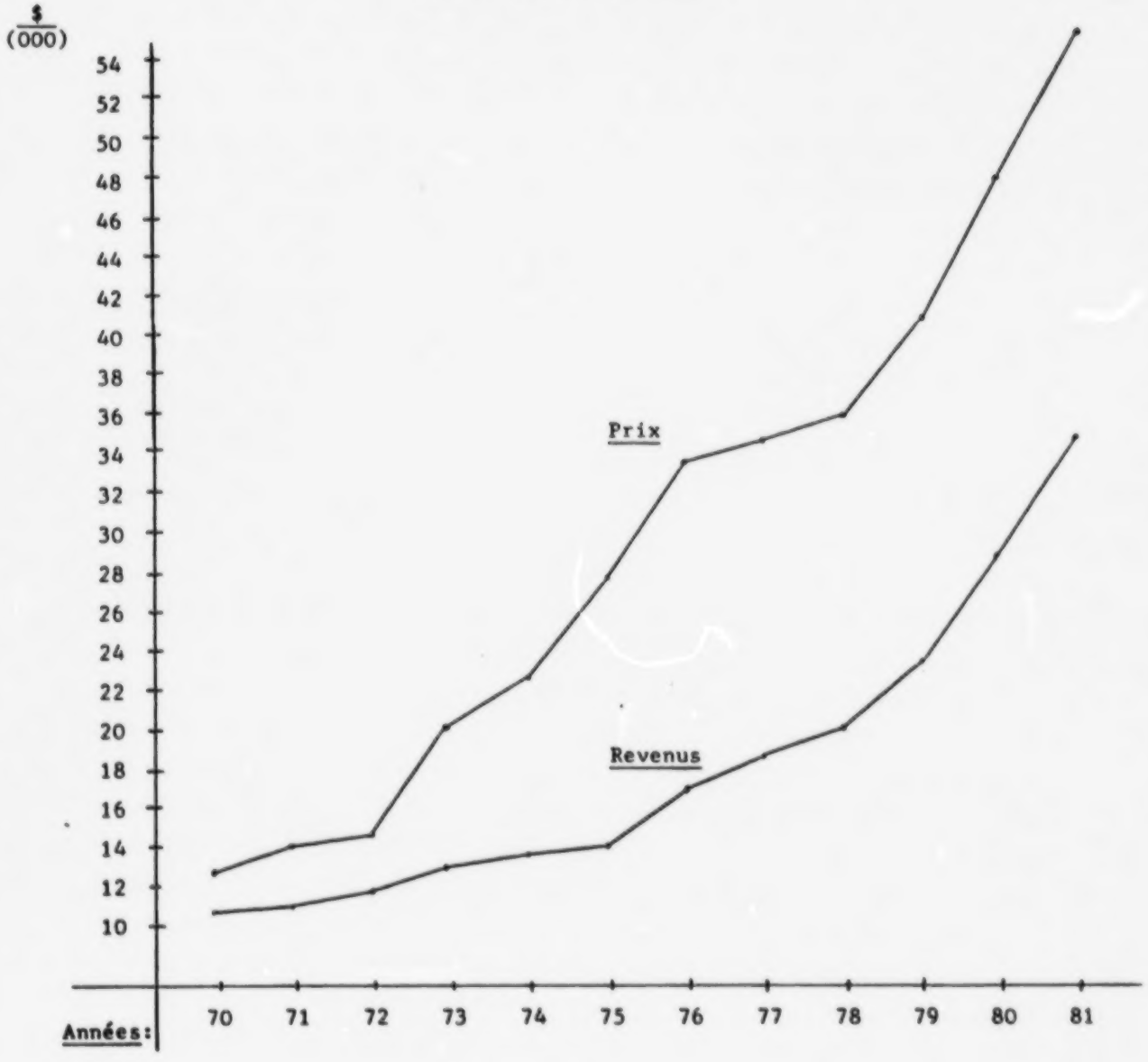
* âge moyen

Relativement homogènes sur le plan économique (revenu), il ressort cependant que, dans l'ensemble, les nouveaux espaces résidentiels sont composés d'une clientèle ayant une forte hétérogénéité socio-professionnelle. On note toutefois que l'accès à la maison unifamiliale est plutôt réservé aux cadres moyens et semi-professionnels, quoique ce type de logement accueille aussi un bon nombre de familles ouvrières. De façon parallèle, le niveau d'éducation était quelque peu supérieur à la moyenne québécoise, les chefs de ménage ayant une scolarité de niveau secondaire (complète ou partielle) représentant près des 3/4 des nouveaux acheteurs.

Les enquêtes de l'APCHQ et de l'INRS permettent aussi de mieux percevoir les attentes, les processus d'achat et le comportement des nouveaux propriétaires. Ainsi, "le désir de posséder une maison" (55%) se classe bon premier parmi les raisons reliées à l'achat d'une maison neuve; les acheteurs ont, de plus été influencés par "l'environnement", de même que "le prix et/ou le style" des maisons. Le processus de choix a été assez rapide (6 mois) et s'est porté sur un nombre de visites aesez grand (5 projets visités, 3 visites avant l'achat). Il convient aussi de souligner que la publicité, directe (journal) ou indirecte (panneaux routiers), accaparait le plus fort pourcentage (45%) des sources de référence de l'achalandage.

Toutefois, comme l'indique le tableau ci-après, il ne fait aucun doute que l'accessibilité à la maison neuve est devenue de plus en plus difficile depuis 1970. A ce titre, l'existence des programmes d'accession à la propriété de la SCHL, de même que le gel à l'été 1976 des prix maxima de vente à 33,500$, a permis d'atténuer les effets de cet écart grandissant entre l'évolution des revenus moyens des acheteurs et celle des prix moyens des maisons.

PRIX MOYENS DES MAISONS NEUVES LNH ET
REVENU MOYEN DES ACHETEURS,
CONURBATION MONTREALAISE



Source: Statistiques du logement au Canada, SCHL.

Cela ne pouvait entraîner toutefois que des bouleversements notables dans le profil socio-économique des acquéreurs de logements neufs. Ainsi, après 1978, on constate que les acheteurs de maisons, selon les données de la SCHL, ont tendance à être de plus en plus d'anciens propriétaires et que leur revenu familial a dû suivre la forte inflation recensée dans les prix de maisons.

Acheteurs de maisons neuves LNH, Montréal

	Age moyen	Revenu familial moyen	Prix du logement	% d'anciens propriétaires
1978	30.9	20,272	35,791	10.7
1979	31.9	23,426	40.739	19.0
1980	29.4	29,098	47,751	31.8
1981	31.6	35,154	55,871	54.9

Notre enquête '82 (sur les acheteurs de 1979, 1980 et 1981) va un pas plus loin dans la connaissance des transformations récentes des nouveaux propriétaires. Ainsi, un peu plus de 30% des acheteurs en 1981 étaient des anciens propriétaires; pour 1980 et 1979, les chiffres étaient respectivement de 28.3% et 19.8%. Ces deuxièmes acheteurs ont aussi acquis au cours de la période de référence (i.e. 1979 à 1981) des maisons à prix de plus en plus élevés et ce, en partie à cause d'un comptant initial de l'ordre de 40%. Fait intéressant, bon nombre de ceux-ci ne possédaient qu'une seule source de revenu, laissant supposer que l'équité accumulée dans leur ancienne résidence a représenté une composante déterminante de leur mise de fonds initiale.

Caractéristiques principales des acheteurs de maisons neuves dans la région de Montréal, 1979-81

	Premiers acheteurs			Deuxièmes acheteurs		
	1979	1980	1981	1979	1980	1981
Prix de vente (moyen)	44 060	48 435	54 270	54 335	64 660	70 970
% de comptant (moyen)	17.0	20.1	23.1	30.7	40.2	40.8
Revenu familial (,000$)						
-25	14.4	10.5	7.6	10.0	14.5	4.3
25-35	20.9	20.1	18.3	11.6	22.7	25.2
35-40	12.2	12.4	15.8	10.1	7.3	7.9
40-45	14.4	12.4	16.1	10.1	2.7	5.8
45-50	15.8	19.0	22.5	21.7	13.6	25.9
50 +	20.1	21.9	17.3	34.7	36.4	28.2
Nombre de sources de revenus						
1 revenu	33.1	31.0	25.6	40.6	53.6	42.4
2 revenus ou +	66.9	69.0	74.4	59.4	46.4	57.6
Age des acheteurs						
-25 ans	5.0	8.8	12.7	--	1.8	0.7
25-29 ans	37.4	40.5	40.5	14.5	13.6	13.7
30-34 ans	30.2	24.8	25.0	27.5	29.1	28.8
35 ans et +	27.4	26.0	22.0	58.0	56.5	56.8
Genre de ménage						
couples avec enfant(s)	66.2	56.9	45.9	75.4	82.7	73.4
couples sans enfant	28.1	36.1	48.1	17.4	12.7	20.1

Source: Enquête auprès des acheteurs de maisons neuves garanties par le PCMN de l'APCHQ, Atelier de ressources techniques en habitation.

En ce qui a trait aux anciens locataires, notre enquête indique que la valeur moyenne des maisons neuves des premiers acheteurs se situait respectivement à 44,000, 48,500 et 54,300$ au cours des trois dernières années (soit de 10 à 16,000$ de moins que les deuxièmes acheteurs). Les premiers acheteurs ont aussi pu réduire le fardeau financier de l'accession à la propriété en déboursant 20% du prix d'achat comptant, en cumulant deux revenus (75% des cas en 1981) et, semble-t-il, en retardant leurs attentes par rapport à la famille. Sur ce plan, le pourcentage de couples avec enfants a chuté de 10% annuellement entre 1979 et 1981; l'augmentation dans la part des jeunes ménages propriétaires (i.e. de 5 à 13% pour les moins de 25 ans) n'y est cependant certes pas étrangère.

L'examen du profil des acheteurs de maisons neuves ne peut, de plus, passer sous silence l'évolution des caractéristiques des acquéreurs récents de maisons existantes, d'autant plus que ce type de logement a constitué ces dernières années une solution alternative à la maison neuve. Par exemple, notre enquête auprès des acheteurs 79-81 de maisons neuves révèle que la moitié (222 sur 463 répondants) des acheteurs de 1981 ont aussi considéré la maison existante avant d'opter pour le logement neuf.

Cela n'est pas surprenant lorsque l'on considère l'évolution comparée des prix des maisons neuves ou existantes depuis 1980 et des attributs du vieux stock de maisons (souvent mieux aménagées, plus spacieuses, de meilleure qualité et situées plus au centre de la conurbation montréalaise). Les données de la SCHL sur le logement existant appuient les conclusions précédentes.

Caractéristiques des prêts hypothécaires consentis à l'égard du logement existant (LNH), Montréal

	Age	Revenu ($)	% anciens propriétaires	Coût du logement
1978	31.8	23,714	24.7	37,382
1979	31.9	26,062	27.2	41,147
1980	30.9	29,377	26.9	41,167
1981	32.5	33,250	43.8	44,508

Source: Statistique du logement au Canada, SCHL

Dans la même perspective, des données spéciales compilées par le bureau de Longueuil de la SCHL pour l'année 1981 permettent de supposer que les acquéreurs de l'existant sont un peu plus vieux (70% en bas de 34 ans), moins riches (83% en bas de 40,000$), de composition familiale plus importante, etc. En définitive, la maison existante a constitué, sans contredit, un concurrent sérieux au neuf, contribuant avec une série d'autres facteurs à la baisse du volume de mises en chantier dans ce dernier secteur.

Profil-type de l'acheteur d'une maison existante, Rive Sud de Montréal, 1981

Type de ménage		Revenu familial	
couple, enfants	57%	0-20	12%
couples	28%	20-30	40%
autres	15%	30-40	31%
Age du propriétaire		40-50	11%
-25	13%	50-60	3%
25-34	57%	60 +	3%
35-44	22%	Nombre de revenus	
45 +	8%	1	51%
Statut antérieur		2 ou plus	49%
locataire	68%		
propriétaire	32%		

Source: Compilations spéciales, bureau de Longueuil, SCHL.

Le PLEX[1]

En ce qui a trait au profil socio-économique des propriétaires récents de PLEX, en majorité des triplex ayant ou non un logement au sous-sol, on constate que ce type de bâtiment puise à l'intérieur d'une clientèle fortement différente de celle de la maison unifamiliale. L'enquête que nous avons menée auprès des occupants (au 30 novembre 1981) de logements construits dans le cadre de l'Opération 10,000 logements fournit les indications suivantes:

- -le propriétaire a payé son bâtiment entre 140 et 160,000$;
- -il était marié (90%) et avait en moyenne deux enfants dans les 2/3 des cas;
- -il se scindait à parts égales en 3 groupes d'âge, i.e. moins de 35, 35-44 et 45 et plus;
- -il avait un revenu familial entre 35-50,000$ (1/3 des cas) ou entre 20-35,000$ (1/3 des cas). La femme contribuait au revenu familial dans près de 70% des ménages;
- -il occupait un poste de technicien, de cadre moyen ou de col blanc et possédait entre 12 et 17 ans de scolarité;
- -il était majoritairement francophone quoique les Italiens représentaient plus du quart des acheteurs;
- -il était un ancien propriétaire (6 sur 10), soit d'un PLEX ou d'une maison unifamiliale.

---

1. Pour plus de détails sur les occupants de structures de PLEX récentes, on peut consulter le rapport "Enquête socio-économique: Opération 10,000 logements" produit conjointement par notre bureau et le Comité exécutif de la Ville de Montréal (mars 1981), dont copie a déjà été transmise dans le cadre du présent projet.

Profil socio-économique, acheteurs de PLEX,
Opération 10,000 logements de la Ville de Montréal
(%)

Age		**Revenu familial**	
25-34	29	-20	15
35-44	30	20-25	9
45-54	33	25-30	12
55 +	8	30-35	12
Type de ménage		35-50	32
couple, enfants	70	50-70	13
couples	18	70 +	7
autres	12	**Nombre de revenus**	
nb moyen enfants	1.95	1	30
Statut antérieur		2	67
propriétaire	59	**Profession**	
locataire	38	col bleu	26
Type de bâtiment		col blanc	8
unifamilial	28	technicien	11
Plex	57	cadre moyen	8
3 étages et -	7	vente	18
4 étages et +	10	professionnel	24
Ethnie		**Scolarité**	
Français	71	élémentaire	18
Anglais	2	secondaire	34
Italiens	23	collégial	19
		universitaire	29

Source: Enquête de clientèle, Opération 10,000 logements, Atelier de ressources techniques en habitation.

Un certain nombre de variations existaient toutefois selon la localisation des nouveaux bâtiments. De plus, un certain pourcentage des logements au rez-de-chaussée n'étaient pas occupés par les propriétaires du bâtiment. Ce % atteignait 30, 50 et même 80% des structures de PLEX sur certains emplacements (cf. Lachapelle). Finalement, des mises à jour régulières du profil de la clientèle des projets de construction de la Ville de Montréal que nous avons eu l'occasion de réaliser depuis la fin de 1981 nous indiquent que le protrait décrit précédemment demeure, somme toute, sensiblement le même.

Le condominium

Le condominium, une forme encore relativement nouvelle d'accession à la propriété, semble capter, comme dans le cas des PLEX neufs, une clientèle différente de celle de la maison unifamiliale traditionnelle. Deux enquêtes récentes de la SCHL (1980 et 1982) tracent un portrait-robot suffisamment détaillé de cette dernière.

Profil-type de l'acheteur de condominium

Maisons de ville

- -jeunes couples avec de jeunes enfants
- -cadres moyens et techniciens
- -20-40,000$
- -anciens locataires de PLEX ou d'immeubles de 3 étages et moins.

Condominium-appartements

- -couples d'âge moyen sans enfant (ou avec enfant de plus de 18 ans)
- -personnes seules (retraité(e), veuf-veuve...)
- -cadres moyens et hauts dirigeants
- -30-60,000$
- -propriétaires de maisons unifamiliales ou, locataires dans des immeubles de 4 étages et plus.

Il va sans dire que les profils moyens que l'on retrouve dans le tableau précédent camouflent des différences notables entre les deux types de copropriété divise, mais aussi en regard des caractéristiques particulières d'un condominium donné (ou du segment de marché duquel il fait partie), de la date initiale d'occupation du projet (les projets plus anciens n'allant pas nécessairement puiser dans le même bassin d'acheteurs...), du secteur géographique où il se situe. Il semble toutefois que les individus les plus susceptibles de se porter acquéreurs d'un condominium se retrouvent dans certaines catégories.

Ainsi, les condominiums-maisons de ville (ou horizontaux) semblent capter une clientèle sensiblement identique à celle de la maison unifamiliale traditionnelle, i.e. couples avec ou sans enfant(s) d'âge et de revenus moyens. Celle-ci apparaît toutefois plus vieille (âge moyen d'environ 36-37 ans) et plus riche (30,000$ et plus). Elle est, de plus, majoritairement francophone (i.e. l'importance des francophones est à peu près du même ordre de grandeur que la part relative de ce groupe dans la population montréalaise) et, selon toute vraisemblance, plus instruite, si l'on se fie à l'occupation du chef de ménage. Pour une fraction importante (plus de 70%) des acheteurs, cela constituait aussi leur première expérience d'accession à la propriété.

Contrairement aux maisons de ville, les condominiums-appartements (ou condominiums verticaux) captent principalement des couples sans enfant (environ la moitié des cas), les personnes seules (autour de 25%) et, finalement, les couples avec enfant(s). Dans ce cas, la plus forte concentration de couples avec enfant(s) rencontrée dans certains projets a été de l'ordre de 30%. On constate, de plus, une forte prédominance des couples avec un enfant dont l'âge était supérieur à 17 ans.

Les ménages précédents, en termes de catégorie d'âge, provenaient dans plus de la moitié des cas du groupe des 45 ans et plus. De ce groupe, la plus forte proportion se retrouvait dans les 45-54 ans, tandis que les personnes de plus de 65 ans ne constituaient que 10% . Suivaient (après les 45 ans et plus), les ménages de 35-44 ans avec environ 20% des cas.

Profil-type de l'acheteur d'un condominium

	Horizontal		Vertical	
	Enquête '80	Enquête '82	Enquête '80	Enquête '82
Age du chef				
-25	3	5	2	1
25-34	42	30	18	15
35-44	31	27	27	20
45-54	15	24	25	23
55-64	7	8	20	28
65 +	2	5	9	13
Statut antérieur				
locataire	22	39	40	51
propriétaire	78	61	60	49
Type de logement antér.				
unifamilial	23	39	31	34
Plex	30	22	22	24
Walk-up	19	8	12	8
Tours	17	31	27	34
Autres	11	--	8	--

	Enquête 1980	Enquête 1982
Revenu annuel du ménage		
-20,000	19	6
20-30,000	34	17
30-40,000	22	22
40-50,000	13	18
50-60,000	6	14
60,000 +	7	23

Source: Enquêtes (1980 et 1982) sur la copropriété, SCHL.

5) LA MOBILITE RESIDENTIELLE

En regard des flux de mobilité résidentielle[1], un bon nombre d'études ont été réalisées pour expliquer la façon dont se distribue la population sur un territoire. Sur le plan statistique, les techniques de l'écologie factorielle (géométrie des aires sociales) sont celles qui ont été les plus utilisées[2]. Sa grande utilisation s'explique sans doute par le fait qu'elle a très souvent produit des résultats qui concordent à la fois avec les schémas classiques d'écologie humaine et avec des thèses plus récentes de localisation résidentielle.

La ségrégation résidentielle apparaît, à ce titre, comme une caractéristique fondamentale de la localisation résidentielle à Montréal et elle se manifeste par une répartition inégale des groupes de ménages sur le territoire. Ces groupes peuvent être définis selon le niveau de revenu, l'occupation, la race ou l'origine ethnique. C'est ainsi que l'on parle de ségrégation des revenus, de ségrégation occupationnelle ou encore de ségrégation ethnique.

Dans le cas particulier de Montréal, ces diverses formes de spécialisation géographique sont plus ou moins bien connues. L'origine ethnique, il va sans dire, est celle qui a fait l'objet principal des recherches et, si on en juge par le niveau des indices de ségrégation obtenus, c'est celle qui semble jouer un rôle fondamental. Remontant au début de la colonisation, elle s'est perpétuée jusqu'à nos jours, même si avec l'arrivée des immigrants le phénomène est devenu plus complexe.

---

1. La migration résidentielle constitue l'ensemble des déplacements ayant pour effet de transférer la résidence d'un ménage d'un certain lieu d'origine (de départ) à un certain lieu de destination (arrivée, accueil).

2. Pour Montréal, voir Foggin et Polèse, "La géographie sociale à Montréal en 1971", INRS-Urbanisation, Etudes et documents #1.

La "photo" de la distribution des ménages selon certaines caractéristiques que l'écologie factorielle permet d'obtenir laisse toutefois dans l'ombre les facteurs explicatifs de la mobilité résidentielle. A ce titre, celle-ci est habituellement considérée comme un rapport de force entre deux séries de facteurs, imbriqués à des facteurs personnels. Les premiers, les facteurs répulsifs sont ceux qui poussent les groupes à déménager. Les seconds, les facteurs attractifs, sont ceux qui font choisir une destination plutôt qu'une autre. L'attrait ou la répulsion qu'exercent les lieux d'origine et de destination sur le migrant apparaissent donc comme fondamentaux.

Les principaux déterminants de la mobilité résidentielle recensés habituellement dans la littérature peuvent être regroupés de la façon suivante:

- -le cycle de vie familial et le familisme;
- -la mibilité sociale et l'ambition de mobilité sociale;
- -l'environnement résidentiel comprenant les changements dans le logement et le voisinage, les besoins et les aspirations;
- -la vie sociale et la participation à la vie communautaire.

L'influence de ces facteurs est toutefois diminuée par la disponibilité du logement désiré, le degré d'information sur le marché de l'habitation et les ressources financières du ménage.

En fait, le comportement migratoire individuel n'apparaît pas aléatoire, les individus aux profils socio-économiques semblables adoptant des comportements migratoires très voisins. Les déménagements apparaissent même être cantonnés dans des itinéraires migratoires spécifiques, dans des corridors de migration appartenant à certaines sous-populations. La formation de ces corridors s'articule généralement autour des trois variables suivantes, le lieu de travail, l'ancien et le nouveau lieu de résidence.

Dans la suite de cette section, nous chercherons à retracer, d'une part, l'évolution temporelle dans les composantes des flux migratoires et, d'autre part, la similitude ou la divergence des corridors (ou zones d'attraction) de différents types de bâtiments résidentiels. Pour ce faire, nous nous baserons sur les travaux de l'INRS-Urbanisation, sur les résultats de nos enquêtes de clientèle (Opération 10,000 logements, Maisons neuves 1979-81), ainsi que sur certaines études de la SCHL (Mobilité Rive Sud de Montréal, Enquêtes sur la copropriété).

La mobilité des propriétaires entre 1971 et 1976

Dans le cadre de son programme de recherche sur les NER, l'INRS-Urbanisation a obtenu un certain nombre de compilations spéciales[1] sur la mobilité générale des propriétaires entre 1971 et 1976 dans la région métropolitaine de Montréal. Celle-ci permet de discerner pour les propriétaires (en 1976) selon leur lieu de résidence actuel (1976) l'origine géographique de l'ancienne résidence. Les zones considérées étaient respectivement la même municipalité, la ville ou le reste de l'Ile de Montréal, Laval, les Rives Nord et Sud, ainsi que l'origine "autres".

Le tableau origine-destination[2] qui en découle révèle un certain nombre de faits marquants:

- -la mobilité externe à la région métropolitaine comptait pour près de 1 déplacement sur 5. Les secteurs à forte proportion se retrouvaient principalement dans les zones ouest (West Island, Extrême-ouest);
- -la ville de Montréal comptait pour près du tiers (30.2%) des mouvements et ce, surtout à cause de l'importance de la mobilité interne à la ville elle-même (80% des 19,790 déplacements vers Montréal et 40% de ceux originant de Montréal, i.e. 15890 sur 39480);

---

1. commandées par l'Office de planification et de développement du Québec (OPDQ) auprès de Statistique Canada dans le cadre de son projet d'aménagement de la région de Montréal.
2. Selon un découpage d'ouest en est pour l'Ile de Montréal et la Rive Nord; et un découpage inverse, d'est en ouest, pour la Rive Sud.

Origine/destination, mobilité des propriétaires (1976)
entre 1971 et 1976, Montréal

Origine / Destination	Ville de Montréal	Reste, Ile Mtl	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Autres	TOTAL
Extrême ouest	13.3	29.2	1.5	9.7	1.1	45.2	[3085]
West Island	10.9	46.8	1.6	1.0	2.2	37.5	[14,810]
Dorval, La Salle...	13.0	69.8	0.5	0.4	3.6	12.5	[5615]
St-Laurent et montagne	15.2	62.2	2.4	0.4	1.4	18.2	[7770]
Montréal	80.3	5.5	1.4	0.8	1.3	10.8	[14,840]
St-Léonard, Anjou, Montréal-Nord	29.5	61.8	0.6	0.5	0.6	6.9	[19,790]
Est de Montréal	21.6	64.0	1.0	2.0	1.1	10.2	[3235]
Laval	29.2	12.2	41.7	1.9	1.3	13.6	[5705]
Secteur 7	21.3	9.8	9.0	39.5	1.2	19.1	[3215]
Secteur 8	20.9	11.7	10.9	32.7	1.9	21.8	[4645]
Secteur 9	33.3	21.0	9.3	20.6	1.6	14.2	[5295]
Secteur 10	33.3	18.6	1.3	32.7	1.8	12.1	[4320]
Secteur 11	17.7	22.8	0.9	0.5	39.3	18.7	[6685]
Secteur 12	21.2	10.9	1.2	0.6	45.2	20.7	[18,625]
Secteur 13	25.8	14.1	1.9	0.7	32.1	25.4	[7520]
Secteur 14	20.7	10.8	2.2	0.8	43.8	21.6	[5855]
TOTAL (%)	30.2	25.3	6.8	5.1	13.3	19.3	100%
TOTAL (nb)	39,480	33,150	8940	6615	17,430	25,190	[131,010]

Source: Calculs effectués à partir des compilations spéciales de l'OPDQ.

-le reste de l'Ile de Montréal enregistrait un pattern semblable, mais quelque peu plus faible;

-pour Laval et la Rive Nord (secteurs 7 à 10), la mobilité interne comptait pour respectivement 42 et 30% Il convient aussi de souligner que Laval perdait environ 10% de ses effectifs au profit des secteurs 7 à 9 et que la ville de Montréal accaparait 29% des lieux d'origine en destination de Laval;

-pour la Rive Sud (secteurs 11,12,13 et 14), la mobilité interne était très forte (entre 32 et 45% pour les zones et 42% au total). La ville de Montréal ou le reste de l'Ile (pour la zone de Boucherville) comptait pour entre 30 et 40% des lieux d'origine.

Les données de l'OPDQ permettent même d'aller un pas plus loin dans l'analyse des phénomènes de mobilité totale et interne. A ce titre, le tableau ci-après indique pour certains seuils de mobilité (en %) l'importance de ces deux types de mouvements dans le cas des principales municipalités de la région métropolitaine.

On constate en effet que la mobilité totale est particulièrement forte dans le cas des nouvelles banlieues, i.e. Kirkland et Ste-Julie (75-85%); St-Hubert, Beloeil, St-Bruno, St-Constant, Brossard, Mascouche, St-Louis-de-Terrebonne (50-70%). Elle s'atténue cependant lorsque l'on considère les grandes municipalités de l'Ile de Montréal [Outremont, St-Laurent (30-35%); La Salle, Anjou (35-40%) etc.], des noyaux urbains des Rives Nord et Sud [Laval et St-Lambert (30-35%); Longueuil (35-40%)...] ou des vieux noyaux de peuplement (Chateauguay, L'Assomption, etc.).

Une relation inverse semble aussi se dessiner entre la mobilité interne et la mobilité totale, les plus faibles dans le premier cas accaparant de forts pourcentages de mobilité totale. C'est entre autres le cas pour les municipalités de Ste-Julie, Mascouche, St-Louis-de-Terrebonne, Beloeil, Kirkland, St-Bruno, etc. La mobilité interne demeure aussi, il va sans dire, très forte pour le noyau urbain central et, en particulier pour la ville de Montréal (80-85%).

En plus d'être relativement sélective, la mobilité géographique (1971-1976) des résidants des nouveaux espaces résidentiels semble fortement corréliée à certains bassins géographiques de travail. Ainsi, la clientèle de la Rive Sud travaille majoritairement au centre-ville (35%), quoiqu'elle fournisse de l'emploi (30%) à un fort pourcentage de ses nouveaux résidants. Laval et la Rive Nord apparaissent beaucoup moins autosuffisants (17 et 10% respectivement) et largement reliés à la partie nord-est de l'Ile de Montréal (Anjou, St-Léonard, Montréal-Est). Le noyau urbain central compte aussi pour une fraction assez importante.

Importance relative de la mobilité interne et globale pour certaines municipalités de la région de Montréal (1971-76)

	Mobilité totale	Mobilité interne
- 30%	Lachine, Verdun, Côte St-Luc, Montréal	Ste-Julie, Candiac, Mascouche, St-Louis de Terrebonne, Beloeil, Boucherville, St-Hilaire, St-Bruno, Bois-des-Filion, St-Hubert, Brossard, Repentigny, etc.
30-50%	Laval, Outremont, St-Laurent, St-Lambert, Mt-Royal, La Salle, Longueuil, Anjou, Rosemère, St-Léonard, Repentigny, Bois-des-des-Filion, St-Eustache, Varennes, etc.	St-Lambert, Ste-Thérèse, Laprairie, Mercier, St-Eustache, Dorval, Laval, Longueuil, Anjou, etc.
50-70%	St-Hubert, Beloeil, St-Bruno, St-Constant, Vaudreuil, Brossard, Mascouche, St-Louis de Terrebonne, etc.	La Salle, Outremont, Mt-Royal, Lachine, St-Laurent, St-Léonard, Montréal-Nord, Verdun.
70% et +	Ste-Julie, Kirkland	Montréal

Source: Calculs à partir des compilations spéciales de l'OPDQ.

Lieu de résidence / Lieu de travail, Enquête NER (1977), %

Résidence \ Travail	West Island	La Salle, Verdun	Montagne	St-Laurent, Lachine	Centre-ville	Mtl-centre	Mtl, nord-est	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Total (nb cas)	
West Island		3	3	35	21	7	7	3			29	(5%)
Lachine, Verdun		8	8	11	49	8	11			3	37	(6%)
St-Laurent, montagne			45		55						9	(2%)
Centre-ville	6	6			81				6		16	(3%)
Montréal, nord-est			7	8	25	17	36	5		2	59	(10%)
Laval	4		7	16	22	10	23	17	4		136	(22%)
St-Louis de Terrebonne					20	22	33		11		45	(7%)
Repentigny				9	27	5	32		7	18	44	(7%)
Longueuil, St-Hubert, Brossard, etc	2	5	4	7	33	7	9			32	146	(24%)
Candiac, St-Constant, Chateauguay	2		9	2	36	8	13	2		28	89	(15%)
TOTAL (nb de cas)	17	15	37	59	183	57	111	31	13	87	610	(100%)
	(3%)	(2%)	(6%)	(10%)	(30%)	(9%)	(18%)	(5%)	(2%)	(14%)		

Source: Enquête sur les occupants des nouveaux espaces résidentiels (NER), INRS-Urbanisation.

Part relative de l'emploi des principaux manufacturiers dans les grandes zones géographiques de la RMR, 1961-1971-1976

	Ville de Montréal			Axe ouest			Axe est			Rive nord			Rive sud			RMR 1976
	1961	1971	1976	1961	1971	1976	1961	1971	1976	1961	1971	1976	1961	1971	1976	nombre d'emplois
Produits métalliques	46,0	50,0	37,1	34,6	28,2	40,8	2,4	6,9	8,1	6,1	3,2	2,6	10,8	11,6	11,5	19 517
App. électriques	75,5	56,4	34,3	23,3	28,6	52,0	0,9	8,5	5,6	0,1	3,8	5,4	0,2	2,6	2,7	16 701
Transports	68,6	17,4	27,2	18,6	56,8	34,8	6,7	2,4	3,0	1,1	19,8	21,6	5,0	3,5	13,2	15 000
Vêtements	94,4	94,0	90,8	2,8	1,3	2,0	0,2	0,3	2,8	0,7	0,8	1,4	1,8	3,7	2,9	59 488
Aliments + boissons	72,8	67,8	47,6	19,7	15,0	33,6	1,1	2,3	7,7	1,2	4,2	3,9	5,2	10,7	7,2	24 931
Textiles	92,4	82,7	74,8	3,5	7,0	11,2	1,5	5,6	9,5	1,9	3,8	3,4	0,7	0,8	1,0	13 004
Produits métalliques	65,5	42,0	30,3	24,7	36,4	29,1	3,7	8,7	15,4	4,5	4,9	7,0	1,5	8,1	18,2	26 069
Imprimerie	85,4	73,3	65,9	12,3	13,3	16,8	0,5	3,5	6,4	0,4	3,3	4,2	1,4	6,6	6,7	20 990
Total secteur manufacturier %	73,5	64,9	54,7	16,1	18,4	22,2	4,1	5,8	9,6	2,0	4,7	5,8	4,2	6,2	7,6	
Nombre	149 834	183 911	161 519	32 862	52 120	65 484	8 355	16 313	28 452	4 101	13 288	17 217	8 530	17 796	22 467	295 138

Source : *Prévisions d'emploi dans la région montréalaise - horizon 1985* pour le CTRM, INRS-Urbanisation, juillet 1977 (compilation non publiée).

Répartition spatiale de l'emploi tertiaire dans l'agglomération montréalaise[a], 1978-1979

	Montréal centre-sud %	Montréal centre : centre-nord, nord et ouest %	Lachine et nord-ouest %	Sud-est et nord-est %	Longueuil %	Laval %	Pointe-Claire %	Total
Transport et communications	53	9	19	9	5	2	2	125 740
Commerce	19	23	23	17	8	7	5	212 750
Finance, assurance, immeuble	67	13	7	5	3	3	1	88 240
Services sociaux, culturels, commerciaux et personnels	32	24	15	15	6	5	3	351 100
Administration publique	35	14	14	13	7	10	5	69 230
TOTAL	36	19	17	13	6	5	3	847 705

a. Source : Commission de l'emploi et de l'immigration, enquête 1978.
Les secteurs géographiques correspondent aux territoires des onze centres de main-d'oeuvre du Canada, avant fusion.
On en trouvera la description en annexe (carte).

Dans le cas des lieux de résidence sis sur l'Ile de Montréal, on peut constater à la fois une séparation est-ouest (par rapport à une barrière centrale), ainsi qu'une forte corrélation entre lieu de résidence et lieu de travail. Il convient aussi de souligner que l'Ile de Montréal, dans son ensemble, captait près de 80% de tous les lieux de travail.

La maison unifamiliale 1979-80-81

En vue d'actualiser les données de la section précédente, de même que pour examiner les changements qui ont pu avoir lieu depuis le milieu de la décennie '70, nous avons procédé, entre autres, à une enquête auprès de 4,000 acheteurs de maisons neuves de la région métropolitaine de Montréal. 1237 réponses utilisables (taux de réponse de 31%) ont été obtenues pour lesquelles nous possédions une information précise sur l'ancienne résidence. Les résultats sont contenus dans le tableau de la page suivante.

Dans l'ensemble, on constate pour les années récentes,

- une forte mobilité interne à chaque grande zone de marché (60% pour l'ouest de l'Ile, 70% pour l'est de l'Ile, 50% pour la Rive Sud et 35% pour Laval et la Rive Nord);

- pour de plus petites entités géographiques, la mobilité interne au secteur lui-même demeure aussi assez forte (50% pour la zone 12, 30% pour le West Island, 25% pour les zones 7 et 8);

- chaque territoire de marché puise le plus gros de sa clientèle (exception faite des mouvements internes) dans certaines parties spécifiques de la région métropolitaine. Ainsi, on ne constate à peu près pas de passage (sauf ceux du nord-est de l'Ile) entre l'ouest et l'est de l'Ile de Montréal; les secteurs est, centre et ouest de Laval captent des pourcentages plus importants sur l'Ile en fonction des zones d'est en ouest; la zone 14 (Beloeil-St-Hilaire) ne semble plus capter la clientèle de l'Ile, mais celle de la Rive Sud proche; etc ;

- l'Ile de montréal représentait, dans l'ensemble, moins de la moitié des lieux d'origine; l'extérieur, 7%; Laval, 11% etc.

Origine / destination, acheteurs d'une maison neuve, 1979-81

	Pincourt, Dorion	West Island	Lasalle, Verdun	St-Laurent et montagne	Centre-ville, Ile des Soeurs	Mercier	Abancourt	Anjou, P.A.T., Mtl-Est	Mtl indéterminé	Laval est	Laval centre	Laval ouest	Laval indéterminé	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10	Zone 13	Zone 14	Zone 12	Zone 11	Extérieur	Indéterminé	TOTAL
Pincourt, Dorion	35.0	17.5	20.0	5.0		2.5	2.5	2.5	2.5						2.5		2.5		2.5			2.5	2.5	40
West Island		25	5.4	10.9	5.4	5.4	8.7	7.6	14.1		1.1	1.1						1.1	1.1	2.2		6.5	6.5	92
Lasalle, Verdun			37.5	6.2	37.5				6.2							6.2				6.2				16
St-Laurent et montagne									100.0															1
Centre-ville, Ile des Soeurs				33.3									33.3							33.3				3
Mercier						50.0	12.5	25.0											12.5					16
Abancourt			4.0	12.0		4.0	44.0	8.0							8.0					4.0		12.0	4.0	25
Anjou, P.A.T., Mtl-Est				2.1		19.1		38.3	12.8				2.1				2.1	8.5	2.1			6.4	6.4	47
Mtl indéterminé			5.0			25.0	20.0	35.0	5.0						5.0					5.0				20
Laval est				3.4		17.2	24.1	20.7	3.4	6.9	10.3											6.9	6.9	29
Laval centre		1.3		2.7		8.1	17.6	9.5	8.1	1.3	23.0	8.1	5.4				1.3			1.3		8.1	4.0	74
Laval ouest	1.1	1.1	4.2	11.7		11.7	9.6	3.2	8.5		8.5	25.5	2.1		2.1							4.2	3.2	94
Laval indéterminé			14.3			14.3	14.3			14.3	14.3	28.6												7
Zone 7		2.7	2.7	4.1		4.1	11.0	6.8	1.4	2.7	9.6	5.5	1.4	24.6	6.8		1.4			1.4		13.7		73
Zone 8						6.7	5.3	8.0	4.0	1.3	16.0	16.0	4.0	4.0	26.7	1.3						4.0	2.7	75
Zone 9						19.2	1.9	34.6	1.9	3.8	7.7	1.9	3.8			15.4	1.9			3.8		1.9	1.9	52
Zone 10			0.9	0.9		14.7	7.3	43.1	1.8	0.9		1.8		0.9		2.7	16.5		2.7			1.8	3.7	109
Zone 13	0.8			0.8		12.1	4.8	9.7	3.2			0.8						30.0	1.6	20.2	0.8	13.7	1.6	124
Zone 14	3.6					1.8	1.8	3.6	3.6		1.8							7.1	19.6	30.3	1.8	19.6	5.3	56
Zone 12	0.5	0.5	4.0	3.0		6.6	3.0	4.0	7.1		0.5	0.5	1.0		0.5	0.5		2.0	1.0	53.5		8.1	3.5	198
Zone 11		2.3	20.9	5.8		4.6	4.6	8.1	3.5		1.2					1.2	1.2	2.3		18.6	20.9	2.3	2.3	86
TOTAL	19	37	55	48	11	119	96	160	68	10	56	54	15	23	32	15	24	52	23	177	20	87	38	1237
%	1.5	3.0	4.4	3.9	0.9	9.6	7.8	12.9	5.5	0.8	4.5	4.4	1.2	1.9	2.6	1.2	1.9	4.2	1.9	14.3	1.6	7.0	3.1	100

En définitive, la mobilité résidentielle au cours des dernières années semble moins compter qu'auparavant (1971-76) sur l'Ile de Montréal et, de façon encore plus nette, sur l'extérieur (7% par rapport à 20%). Par le fait même, cela a augmenté la contribution relative des grands bassins de population que représentent les Rives Nord (incluant Laval) et Sud. Cela n'est toutefois pas surprenant puisque l'on a constaté au cours de la période récente une forte émigration, de même qu'une orientation de la production de maisons vers des modèles plus dispendieux (ce qui va de pair avec le pourcentage plus important d'anciens propriétaires).

Comme pour 1971-76, nous avons aussi cherché à mieux connaître la relation entre lieu de résidence (antérieure et actuelle) et lieu de travail. A ce titre, la proximité relative des principaux bassins d'emplois de la région métropolitaine semblent exercer un fort degré de corrélation avec le choix du lieu de résidence. Afin de pousser plus avant cette corrélation, nous avons établi une matrice lieu de travail/ lieu de résidence dans le cas des femmes au travail à l'intérieur des ménages à deux travailleurs ou plus. Celle-ci nous permet, entre autres, d'expliquer une partie des choix périphériques (de banlieue) de certains ménages en autant que l'emploi local occupe chez les femmes un fort pourcentage du total des lieux de travail (plus fort que chez les hommes).

Lieu de travail / Lieu de résidence, Femmes au travail

Lieu résidence \ Lieu travail	Laval	Rive Nord	Rive Sud	
Laval	31 (23)*			134 cas
Rive Nord	15 (12)	24 (18)		166 cas
Rive Sud			39 (27)	265 cas

* y compris la partie nord-est de l'Ile de montréal

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent les % correspondants pour les hommes.

Lieu de résidence / Lieu de travail, Acheteurs de maisons neuves 1979-81 (%)

Lieu de résidence \ Lieu de travail	West Island	La Salle Verdun	Montréal	St-Laurent Lachine	Centre-ville	Mtl centre	Mtl, nord-est	Mtl indéc.	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Non-identifié	Total (nb de cas)	
Extrême ouest	39			22				22				7	41	(4%)
West Island	14	3	8	20	17	2	4	16				11	92	(8%)
Centre-ouest				20	40			20				10	20	(2%)
Est de Montréal				9	26	4	24	21				11	46	(4%)
Montréal, autres			5	25	10	10	5	20	10	15			20	(2%)
Laval, est	3		3	7	13	3	13	31				17	29	(2%)
Laval, centre			3	9	14	3	9	27	27			4	74	(6%)
Laval, ouest				31	15	4	3	18	13			6	72	(6%)
Zone 7				22	7			22	11	26		7	73	(6%)
Zone 8				11	5	4	3	21	21	29		4	75	(6%)
Zone 9			6	8	6	6	13	27	13	16		4	52	(4%)
Zone 10				4	7	5	30	28	5	8	4	6	109	(9%)
Zone 11		12	3	12	9		2	31			19	7	86	(7%)
Zone 12		3	3	9	16	3	4	30	3		23	3	198	(17%)
Zone 13			4	3	15	8	7	25			31	5	124	(11%)
Zone 14			5		5	7	4	23			48	5	56	(5%)
TOTAL (nb de cas)	37	22	36	134	144	42	92	290	74	74	142	69	1167	
	(3%)	(2%)	(3%)	(11%)	(12%)	(4%)	(8%)	(25%)	(6%)	(6%)	(12%)	(6%)		(100%)

Source: Enquête (1982) sur les acheteurs de maisons neuves de l'APCHQ, Atelier de ressources techniques en habitation.

En ce qui a trait à la maison existante, les données de la SCHL pour l'année 1981 dans le cas du bureau de la Rive Sud de Montréal indiquent, pour leur part, que la mobilité résidentielle dépend dans l'ensemble d'un peu moins du tiers de Montréal (i.e. Montréal accaparant 23% des lieux d'origine). Il en résulte que la Rive Sud se satisfait à près des 3/4 par elle-même (7 cas sur 10). De plus, la moitié de cette mobilité (37% sur 70%) est "interne" à chacune des grandes zones définies au tableau ci-après. Si on ajoute cette mobilité à celle des villes limitrophes, la part grimpe à 80%. La mobilité éloignée ne semble, dans cette perspective, dominer que pour le couloir Ste-Julie, St-Bruno, Beloeil, St-Hilaire, Chambly et St-Basile le Grand (avec le plus fort pourcentage pour ces deux dernières municipalités).

Autres faits marquants, la zone de Chateauguay demeure la seule où la mobilité est, soit interne (40%), soit en provenance de Montréal (60%). De façon parallèle, la migration en provenance de Montréal est dominée, dans l'ensemble des zones du tableau, par la ville de Montréal (2 cas sur 3). Le secteur centre-ouest de l'Ile de Montréal constitue toutefois un lieu de départ important pour la portion ouest de la Rive Sud (i.e. de Brossard à Chateauguay) -22 cas sur 26.

Les données de la SCHL pour la Rive Sud nous permettent aussi de comparer la différence entre la maison neuve et celle existante, en regard des lieux d'origine résidentielle. A ce titre, il convient de souligner que la mobilité en provenance de l'extérieur de la région métropolitaine domine dans le neuf (10% par rapport à 2% pour l'existant). D'autre part, les sorties de Montréal, équivalentes à 30%, indiquent que l'est de l'Ile n'est important que dans le cas du neuf et que, par contre, la ville de Montréal domine (20%) pour l'existant. Dans l'ensemble, les sorties de l'Ile semblent toutefois s'exprimer particulièrement pour ce dernier type de logement. Finalement, la mobilité interne à la Rive Sud vient principalement du noyau urbain longeant le Fleuve et, en particulier de Longueuil.

Evaluation de l'importance des flux migratoires (%)

Maison existante, Rive Sud, 1981

Secteurs	Nb de cas	% de la mobilité totale due à				
		Interne	Locale	Rive Sud	Montréal	Externe
Varennes, Boucherville	26	28	27		31	
Ste-Julie, St-Bruno	41	20	34	17	24	5
Longueuil	27	67	15	3	11	4
St-Hubert	26	19	35	12	27	8
Greenfield Park, St-Lambert	33	45	24		24	6
Brossard	25	44	20	12	24	
Candiac, St-Constant	34	32	23	6	38	
Chateauguay	35	40			57	
Beloeil, St-Hilaire	39	39	5	28	26	
Chambly, St-Basile le Grand	34	29		56	15	
Total	320	37	18	15	28	2

Source: Compilations spéciales du bureau de Longueuil de la SCHL.

Les PLEX et condominiums

Le premier point qui ressort de notre enquête sur les propriétaires de PLEX de l'Opération 10,000 logements de la Ville de Montréal est à l'effet que la moitié des occupants ne vivaient pas auparavant (selon leur dernier lieu de résidence) à l'intérieur des limites de la ville. Le reste des propriétaires provenaient dans 2 cas sur 3 de municipalités sises sur l'Ile de Montréal et ce, généralement limitrophes aux emplacements de l'Opération (i.e. Ahuntsic, Mercier, Centre-ouest). En ce qui a trait à la couronne suburbaine, il va sans dire que le quartier Ahuntsic attire plutôt des individus de la zone "Laval et Rive Nord", tandis que le quartier Mercier lui draine autant de la partie nord que sud de la couronne. Dans ce dernier cas, c'est principalement l'insertion du secteur Repentigny (à l'intérieur de la Rive Nord) qui explique le résultat obtenu.

En ce qui concerne la relation lieu de travail/lieu de résidence, autant pour les hommes que pour les femmes, on constate que la presque totalité (95%) des répondants travaillaient sur l'Ile de Montréal, moyennant une fraction dominante dans la ville de Montréal elle-même ou tout au plus dans le noyau urbain central. Ce n'est pas tellement surprenant lorsque l'on considère que les déterminants du choix d'un logement (projet) de l'Opération 10,000 logements étaient principalement la localisation (.53), l'environnement (.45) et les facilités de transport (.42).

Tableau origine / destination (1981)

Propriétaires de PLEX, Opération 10,000 logements (%)

Origine \ Destination	Ahuntsic	Mercier	Centre-ouest[1]	TOTAL (nb de cas)
West Island	7			3 (4%)
Montréal, sud-ouest			50	4 (5%)
La Salle, Verdun			12	1 (1%)
St-Laurent, montagne	9	4	25	7 (9%)
centre-ville	3			1 (1%)
Montréal indéterminé	3	4		2 (3%)
Villeray, Ahuntsic, St-Michel	55	4		25 (33%)
Rosemont, Mercier	5	21		7 (9%)
Anjou, Mtl-Nord, Mtl-Est, St-Léonard	3	42		11 (15%)
Laval et Rive Nord	14	13	12	10 (13%)
Rive Sud		13		3 (4%)
Extérieur	5			2 (3%)
TOTAL (nb de cas)	44	24	8	76
	(58%)	(32%)	(11%)	(100%)

1. Côte-des-Neiges et Ville Emard

Source: Enquête (nov. 1981) auprès des occupants de l'Opération 10,000 logements de la Ville de Montréal, Atelier de ressources techniques en habitation.

Pour ce qui est du secteur du condominium, tant horizontal que vertical, il appert que la mobilité locale accapare là aussi une fraction importante des déplacements résidentiels, i.e. la clientèle provient, en général, du même secteur que la localisation du projet. Pour les grandes zones territoriales de marché, on recense des pourcentages allant de 50% pour le secteur "ouest" à 68% pour le "centre-ouest". La zone centre attire, pour sa part, autant des résidants du centre (39%) que du centre-ouest (25%).

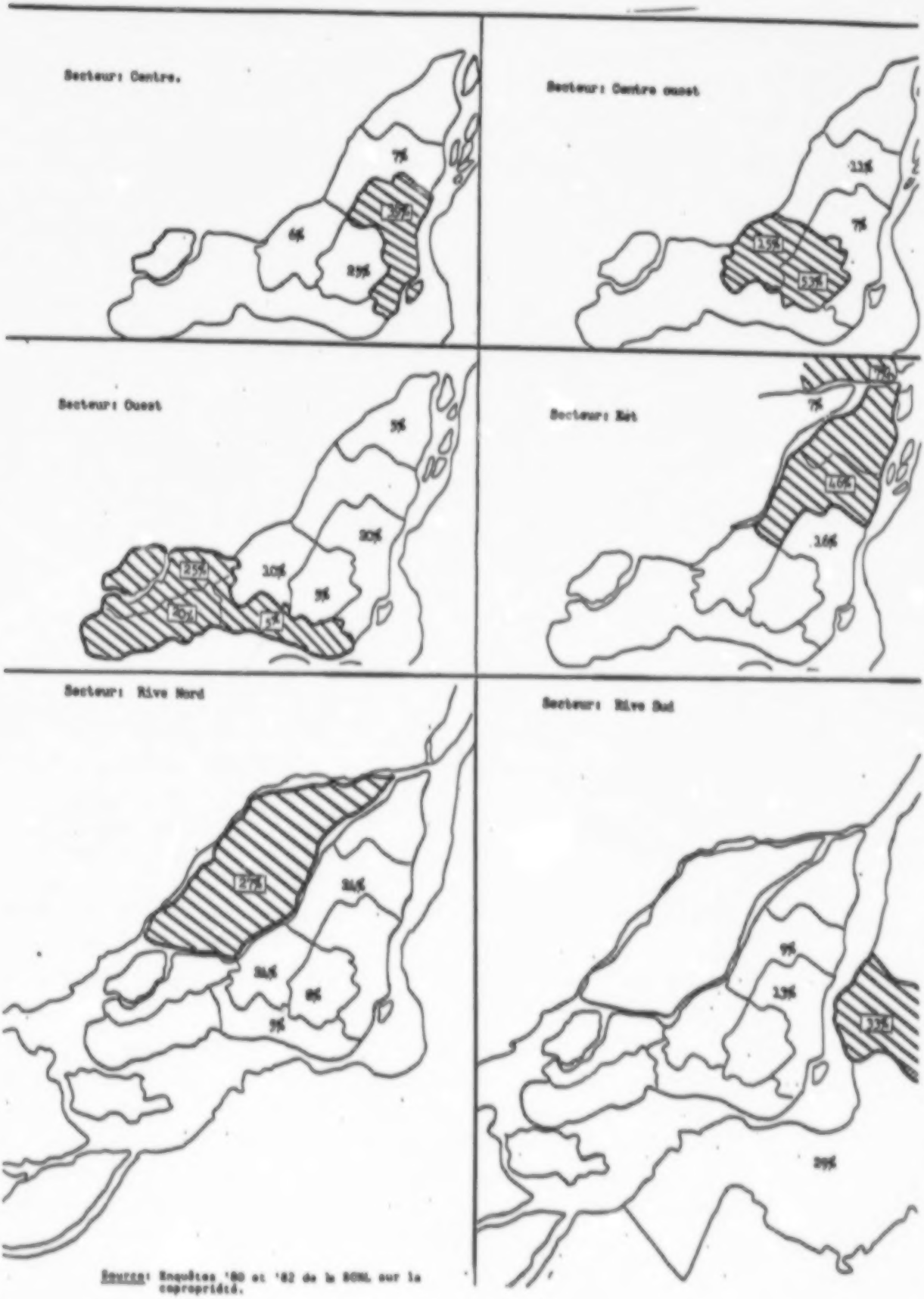
Compte tenu de l'impossibilité dans laquelle nous étions d'analyser plus en profondeur les patterns de mobilité résidentielle pour ce secteur spécifique de marché, i.e. le condominium, les données du graphique suivant sont, en partie, non comparables avec le découpage territorial extensif produit pour les autres formes d'habitat (maison unifamiliale, PLEX). Une vérification sommaire de quelques projets de l'enquête '80 de la SCHL sur la copropriété, ainsi que notre expérience relative à l'absorption de certains projets spécifiques (Le Chambord, Le Chantilly, Le Domaine des Prairies I et II, Cascades des Prairies, L'Aristocrate, Les Sentiers de Brossard, etc.), nous permettent toutefois de faire l'hypothèse que la délimitation des territoires de l'aire d'influence[1] des projets de condominiums semble suivre les mêmes règles que celle des autres types de bâtiments.

---

1. Zone à l'intérieur de laquelle un projet puise entre 60 et 90% de sa clientèle.

ORIGINE DE LA CLIENTELE PAR LOCALISATION DES PROJETS

SECTEUR CONDOMINIUM, REGION DE MONTREAL



Source: Enquêtes '80 et '82 de la SCHL sur la copropriété.

6) LE PORTRAIT D'ENSEMBLE

Les tendances les plus significatives du développement résidentiel observées au cours des vingt cinq dernières années et, en particulier, durant la dernière décennie à l'échelle de la région métropolitaine de Montréal montrent nettement que:

- -Le volume de production de logements a subi annuellement des cycles mouvementés, mais son évolution à long terme s'est avérée de plus en plus modérée (comme l'a été la croissance de la population et des ménages).

- -Le développement résidentiel a progressé uniquement et de plus en plus profondément et uniformément dans la couronne suburbaine, puisque celui sur l'Ile de Montréal stagna complètement. Toutefois, au cours des dernières années, les activités de construction ont eu tendance à se rapprocher du centre de la conurbation, i.e. dans le noyau urbain, sur l'Ile et même dans la ville de Montréal.

- -La maison unifamiliale individuelle, avec l'immeuble-appartements, ont pris une part de plus en plus importante dans l'ensemble des activités de construction domiciliaire. Certaines zones (Laval pour la maison jumelée, le West Island pour la maison en rangée et St-Léonard, La Salle etc. pour le PLEX) ont toutefois capté une part non négligeable des autres types de logement mais, dans l'ensemble, ces derniers demeurèrent marginaux.

- -L'accession à la propriété, quelle que soit la forme d'habitat (maison unifamiliale, condominium en rangée ou vertical, PLEX), a crû de façon constante depuis les dix dernières années passant de 20% de la production totale en 1969 à plus de 80% en 1981 (et sensiblement le même pourcentage pour 1982).

Cette polarisation spatiale et typologique du développement résidentiel semble, de plus, se retrouver à l'intérieur des principaux paramètres de la clientèle des nouveaux espaces résidentiels (ainsi que celle du stock existant de logements). Ainsi, on recense pour chacun des grands types de bâtiments résidentiels une certaine "spécialisation" démographique et résidentielle. Dans le premier cas, elle s'exerce autant en rapport avec l'âge, l'occupation et la scolarité du chef de ménage qu'avec le type de ménage, le revenu annuel familial,etc. D'autre part, l'origine résidentielle s'articule à la fois sur le plan géographique (lieu d'origine) et sur le plan du logement antérieur (type de bâtiment, statut d'occupation, valeur/loyer).

De fait, l'habitat[1] offert par un quartier ou une cellule résidentielle semble être conditionné assez fortement par un type distinctif d'occupants. En pratique, des espèces professionnelles, des groupes ethniques, des types de ménages, des classes de revenu, etc. se trouvent focalisés dans une grande proportion à l'intérieur de certains secteurs géographiques et/ou de types de bâtiment donnés.

Les groupes économiques, sociaux, ethniques ou autres semblent aussi se comporter de façon différente dans leurs déplacements de lieux de résidence. Entre autres leurs patterns de migration résidentielle sont dans la majorité des cas pré-établis. Toutefois, comme leur statut social et économique évolue, ces patterns demeurent en partie flexibles, comme le sont les limites des cellules à l'intérieur desquelles on les retrouve.

A l'intérieur de ce monde complexe et en perpétuelle évolution, l'extension spatiale du développement résidentiel, et la clientèle y étant associée, revêtent un intérêt particulier. Elles traduisent, d'une part, des limites atteintes par l'étalement urbain à un moment donné et, d'autre part, la profondeur de la demande pour cet espace géographique en fonction des profils économiques et résidentiels des habitants dans certains territoires spécifiques de la région métropolitaine de Montréal. Par ricochet, nous sommes partiellement en mesure d'évaluer la taille du mouvement de "retour à la ville" vis-à-vis la force ou la faiblesse de la demande en banlieue (i.e. le degré de pression qu'elle peut exercer sur le marché du logement).

---

1. à savoir les caractéristiques du logement (taille, disposition des pièces...) et du bâtiment (hauteur, nombre de logements...), les formes de lotissement et l'organisation spatiale du voisinage, etc.

Toute discussion sur l'ampleur de la demande "en ville" ou "en banlieue" doit toutefois prendre soin de définir préalablement "la ville". A ce titre, l'urbanisation se moque bien souvent des frontières administratives. L'agglomération de Montréal est une réalité sociale, économique, culturelle et spatiale que dépasse la réalité juridique. Le continuum urbain, on le constate visuellement dans le cas du centre de l'Ile de Montréal, n'est nullement affecté par les limites municipales de villes comme Mt-Royal, Outremont, Verdun et, même, Anjou ou St-Laurent. Dans le processus d'urbanisation, des agglomérations jusqu'alors individualisées se sont, en fait, retrouvées plus ou moins soudées.

Il n'en demeure pas moins à la lecture des tableaux qui suivent que l'amplitude et la direction des mouvements résidentiels dans la région de Montréal semblent avoir enregistré un certain nombre de modifications au cours des dernières années. Le premier point qui ressort et certes le plus certain a trait à la réduction de l'apport de "l'extérieur" dans le volume total des déplacements résidentiels. Ainsi, alors que celle-ci atteignait quelque 20% entre 1971-76 (et même 38% pour le West Island), les diverses enquêtes sur les caractéristiques des migrants pour tous les types de bâtiments recensés (i.e. maison neuve/existante, PLEX, condominium) enregistrent des pourcentages oscillant autour de 10%. Dans l'ensemble, les pourcentages ont donc chuté de la moitié.

La seconde conclusion, reliée en partie à la première, concerne la stabilité (par rapport à 1971-76) des parts de la mobilité récente (1979-81) à l'intérieur du noyau urbain et ce, autant pour les déplacements internes à l'Ile de Montréal, que pour ceux de la couronne suburbaine et, finalement, pour ceux de l'extérieur. Seule la Rive Sud urbaine (longeant le Fleuve) a connu une croissance assez marquée de sa mobilité interne, aux dépens surtout du reste de la Rive Sud.

Mobilité résidentielle des propriétaires, 1971-76
Montréal, par vagues d'urbanisation (%)

	Même municipalité	Ville de Montréal	Reste de l'Ile	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Extérieur	Nb de cas
VILLE DE MONTREAL	80	*	6	1		1	11	19,790
VAGUE 1950-65								
Dorval, Lachine Verdun, La salle	55	13	15	--	--	4	13	5615
St-Laurent et montagne	54	15	8	3	--	--	18	7770
Nord-est de Mtl	58	25	6	1	2	1	9	8940
Laval	42	29	12	*	2	--	14	14,840
Rive Sud urbain	40	18	8	--	--	13	18	8660
VAGUE 1965 +								
Rive Nord								
Zone 7	28	21	10	9	11	1	19	3215
Zone 8	19	21	12	11	14	2	22	4645
Zone 9	15	33	21	9	6	2	14	5295
Zone 10	26	33	19	1	7	2	12	4320
Rive Sud								
Zone 11	28	18	23	1	1	12	19	6685
Zone 13	17	26	14	2	1	15	25	7520
Zone 14	20	21	11	2	1	24	22	5855
Ile de Mtl								
West Island	25	11	22	2	1	2	38	14,810
Extrême ouest	27	13	29	1	10	1	18	3085
RMR de Montréal	40	18	13	2	2	6	19	131,010

Source: calculs effectués à partie des compilations spéciales de l'OPDQ.

Mobilité résidentielle des propriétaires, 1979-81
Montréal, par vagues d'urbanisation et types de logements

	Même municipalité (ou zone)	Ville de Montréal	Reste de l'Ile	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Extérieur	Nb de cas
VILLE DE MONTREAL								
maison neuve	53	*	24	nil	5	7	10	41
PLEX	49	*	32	——	13 ——	4	3	76
condo '82	39	*	44	——	7 ——	9	nd	64
condo '80	19	*	60	——	2 ——	19	nd	53
VAGUE 1950-65								
Centre ouest								
maison neuve	70	nil	10	5	5	10	nil	20
condo '82	71	6	17	——	5 ——	1	nd	240
condo '80	67	6	15	——	8 ——	4	nd	206
Est de l'Ile								
maison neuve	38	19	15	nil	4	11	13	47
condo '82	53	17	11	——	11 ——	8	nd	132
condo '80	76	17	2	——	4 ——	2	nd	58
Laval								
maison neuve	35	26	26	*	1	2	10	204
condo '82	31	nil	69	——	* ——	nil	nd	33
condo '80	58	3	35	——	* ——	4	nd	87
Rive Sud urbain								198
maison neuve	53	10	20	2	1	3	12	111
existant '81	72	19	3	——	nil ——	2	5	39
condo '82	67	15	17	——	nil ——	*	nd	212
condo '80	70	6	23	——	1 ——	*	nd	

	Même municipalité	Ville de Montréal	Reste de l'Ile	Laval	Rive Nord	Rive Sud	Extérieur	Nb de cas
VAGUE 1965 +								
Rive Nord, maison neuve								
Zone 7	25	15	18	19	8	1	14	73
Zone 8	27	12	12	37	5	nil	7	75
Zone 9	15	21	37	17	2	4	4	52
Zone 10	17	22	47	3	4	3	6	109
Rive Sud, maison								
Zone 11, neuf	21	9	41	1	2	21	5	86
" , existant	39	23	25	—— 1 ——		11	nil	69
Zone 13, neuf	30	17	14	1	nil	22	15	124
" , existant	30	21	6	—— 1 ——		39	3	67
Zone 14, neuf	20	4	9	2	nil	39	25	56
" , existant	37	12	8	——nil——		42	nil	73
Ile de Montréal								
West Island								
-maison neuve	25	20	38	2	nil	4	11	92
-condo '82	53	5	37	—— 5 ——		nil	nd	19
-condo '80	46	7	36	—— 4 ——		8	nd	343
Extrême ouest								
-maison neuve	35	5	48	nil	5	2	5	40

Source: Maison neuve: Enquête acheteurs de maisons neuves 1979-81, Atelier de ressources techniques en habitation.

PLEX: Enquête Opération 10,000 logements, Atelier de ressources techniques en habitation.

Condo '82 et '80: Enquêtes sur la copropriété, SCHL.

Existant '81: Données spéciales, Bureau de Longueuil de la SCHL.

Mobilité interne[1], Noyau urbain de Montréal

	1971-76	1979-81*
Ville de Montréal	86%	80%
Centre ouest	83%	85%
Est de l'Ile	79%	82%
Laval	40%	38%
Rive Sud urbain	42%	65%

1. à la zone (pour Laval et Rive Sud urbain) ou à l'Ile de Montréal.

* Moyenne approximative.

En ce qui a trait à la mobilité interne à l'intérieur des zones de la couronne suburbaine, les données pour les années 1979-81 indiquent que cette dernière est, soit stable, soit à la hausse. Uniquement le secteur Repentigny se dissocie de cette tendance. Cela signifie, entre autres, que les municipalités les plus éloignées ont dû compter sur elles-mêmes pour assurer une certaine vitalité à leur marché résidentiel. A ce titre, il faut souligner d'une part, que les zones à pourcentage constant comprennent dans chaque cas d'anciens noyaux de peuplement[1] et, d'autre part, que la répartition territoriale des activités de construction de maisons (mises en chantier) retrace des effondrements de marché substantiels dans ces zones périphériques. Dans le cas de l'ouest de l'Ile (y compris la zone Ile Perrot et Dorion-Vaudreuil), la mobilité interne a enregistré des hausses marquées (60% pour le West Island).

---

1. St-Eustache, pour la zone 7; Laprairie et Chateauguay pour la zone 11.

Mobilité interne (à la zone),
Couronne suburbaine

	1971-76	1979-81
Rive Nord		
Zone 7	28%	25%
Zone 8	19%	27%
Zone 9	15%	15%
Zone 10	26%	17%
Rive Sud		
Zone 11	28%	30%
Zone 13	17%	30%
Zone 14	20%	30%
Ouest de l'Ile		
West Island	25%	40%
Extrême ouest	27%	35%

La troisième conclusion déterminante pour l'avenir consiste en la direction des flux entrées-sorties entre les principaux anneaux concentriques de localisation résidentielle. Ainsi, la part de l'Ile de Montréal (i.e. Ville de Montréal et reste de l'Ile) dans la couronne suburbaine est demeurée stable pour les zones 7 et 9 de la Rive Nord, a augmenté pour les zones 10 (Repentigny) et 11 (Rive Sud, partie ouest allant de Laprairie à Chateauguay) et a chuté pour les zones (plus éloignées) 8 (Rive Nord, partie centrale), 13 et 14 (Rive Sud, rayon de 15 ou 25 milles). Dans le cas particulier de la partie ouest de l'Ile de Montréal, incluant l'extrême ouest, la part de l'Ile de Montréal est passée respectivement de 60 à 90% pour le West Island et de 40 à 55%, pour l'Ile Perrot et le duo Dorion-Vaudreuil.

Une telle évolution peut être interprétée principalement comme:

a) la persistance de la sortie (i.e. exode) des résidants de la ville ou de l'Ile de Montréal pour les municipalités sises à proximité immédiate de l'Ile (Repentigny; Boucherville[1]; Chateauguay et le trio St-Constant, Delson, Ste-Catherine) ou celles qui sont bien desservies par des autoroutes et des ponts d'accès (St-Eustache, St-Louis de Terrebonne, Zone 13). Cela ne veut toutefois pas dire que la mobilité en provenance de l'Ile soit aussi forte en volume absolu que par le passé, les activités de construction neuve et/ou le volume de transactions dans l'existant ayant baissé sensiblement;

b) la réduction sensible de la sortie de l'Ile de Montréal pour les municipalités les plus éloignées du noyau urbain, i.e. Zone 8 (de 33 à 24%), Zone 13 -rayon de 15 milles-, Zone 14 -Rivière Richelieu (de 32 à 17%).

Somme toute, c'est beaucoup plus l'ampleur absolue de mouvement de sortie de l'Ile et sa concentration dans les municipalités/zones voisines ou en relation directe et adéquate avec le noyau urbain qui est en cause, plutôt que la part des sorties de l'Ile dans le total des déplacements résidentiels.

Dans cette perspective, l'attrait relatif entre les deux pôles immédiats principaux de la banlieue, à savoir Laval et les villes de la Rive Sud en bordure du Fleuve, mérite quelques commentaires. Ainsi, on constate que, pour la Rive Sud proche, celle-ci a dû compter récemment dans une plus large proportion sur sa mobilité interne, et qu'elle a drainé un pourcentage significativement plus faible de résidants de l'Ile de Montréal (en regard de Laval et de la Rive Nord ou, en termes historiques, 1979-81 par rapport à 1971-76). D'autre part, Laval et, particulièrement sa partie centrale[2], ont accrû leur attirance pour les résidants de l'Ile de Montréal (de 40% à un peu plus de 50%).

---

1. Dans le cas de Boucherville, les sorties récentes (1979-81) de l'Ile de Montréal comptent pour un peu plus de 35%, alors que pour les villes plus éloignées, comme Ste-Julie ou St-Bruno, elles ont dans l'ensemble un pourcentage inférieur à 25%.

2. à savoir les anciennes municipalités de Chomedey, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, Duvernay, Vimont et St-Vincent de Paul.

L'unicité de l'administration à Laval (comparativement au fractionnement du territoire de la Rive Sud longeant le Fleuve), le plus faible encombrement des ponts menant à Laval, la construction d'une grille d'autoroutes très bien planifiée et l'implantation de l'aéroport de Mirabel, l'extension et la consolidation depuis le début des années '70 des fonctions commerciales et industrielles locales, etc, comportent certes une série d'avantages indicateurs d'un plus grand édveloppement urbain et, de là, du secteur résidentiel. Pour corroborer cette hypothèse, il convient de rappeler que, d'une part, Laval semble en partie avoir été épargnée par la conjoncture difficile des dernières années[1] et, d'autre part, que la banlieue nord de l'Ile (dont Laval est le coeur) a graduellement rejoint et même dépassé la Rive Sud au niveau de la répartition des activités globales de construction selon les trois grands territoires du marché résidentiel montréalais (cf. Section II, B. 3).

La direction des flux entrées-sorties entre les principaux anneaux concentriques de la localisation résidentielle indique, de plus, qu'il semble exister un mouvement de retour vers le centre de la conurbation montréalaise. En fait, si l'on se base sur la part de la couronne suburbaine dans le total de la mobilité pour la ville et l'Ile de Montréal (vague de 1950-65), on constate que celle-ci est passée respectivement de 2 à 16% (ville de Montréal) et de 4 à 10% (Ile). La situation récente fait donc fortement contraste avec celle du début des années '70.

---

1. En effet, Laval a conservé durant la période 1979-81 sensiblement le même pourcentage des mises en chantier de maisons unifamiliales de la Région métropolitaine, soit environ 20%.

Toutefois, comme les données des tableaux des pages suivantes[1] semblent l'indiquer, les mouvements vers les zones (ville de Montréal, Ile de Montréal, noyau urbain central) centrales de la région métropolitaine comme ceux en direction opposée (i.e. vers la couronne suburbaine), apparaissent toutefois fort fragiles. Entre autres, le jeu des programmes actuels d'accession à la propriété des divers paliers de gouvernement, de la même façon que les anciens programmes du même type de la SCHL, tend à favoriser un certain étalement du développement urbain. Les chiffres n'ont pas tendance à démontrer que ce dernier atteint à l'heure actuelle les mêmes proportions que lors de l'âge d'or de la maison unifamiliale individuelle (de 1969 à 1976).

La quatrième conclusion sur l'évolution du pattern général de mobilité résidentielle dans la région de Montréal a trait à la direction des flux entrées-sorties entre les portions interne et externe de la banlieue de l'Ile de Montréal. Selon les données des tableaux de base sur les déplacements résidentiels, on constate d'une part que les mouvements de la deuxième couronne (Rive Nord, rayons de 15 et 25 milles sur la Rive Sud) vers la partie urbaine des banlieues nord et sud de l'Ile de Montréal a diminué ces dernières années comparativement à la période 1971-76. L'exode de la partie urbaine vers la couronne suburbaine a, par contre, augmenté de façon assez notable. La part de la mobilité entre Laval et la Rive Nord est même passée de 10 à 25%.

---

1. de même que celles du tableau 3.3, page 69.

Répartition territoriale du volume total de mises en chantier de maisons, RMR de Montréal, 1979-82

	1982[1]	1981	1980	1979
Ile de Montréal				
Centre [2+3]	101	815	842	796
Ouest [1]	826	1075	962	724
Est [4]	216	700	505	575
Total	1,143 (25.7)	2,589 (31.8)	2,309 (29.0)	2,095 (21.1)
Laval				
Centre[2] [5]	449	701	809	928*
Couronne [6]	486	877	820	1153*
Total	935 (21.1)	1,578 (19.4)	1,629 (20.5)	2,081 (21.0)
Rive Nord				
Centre [8]	217	502	487	661
Ouest [7]	167	330	410	676
Terreborne [9]	384	548	510	825
Est [10]	361	510	465	714
Total	1,129 (25.4)	1,890 (23.7)	1,874 (23.5)	2,876 (29.0)
Rive Sud				
Centre [12]	588	1021	1049	1102
Ouest [11]	285	338	377	619
Est [13]	204	441	378	687
Richelieu [14]	155	240	199	449
Total	1,232 (27.8)	2,090 (25.6)	2,143 (26.9)	2,857 (28.8)
R M R de Montréal	4,439	8,150	7,995	9,909
Noyau urbain **	2,668 (60.1)	5,340 (65.5)	5,203 (65.4)	5,562 (56.1)

1. Total de janvier à novembre (11 mois).

2. Comprend les quartiers Chomedey, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, Duvernay, Vimont et St-Vincent-de-Paul.

* Estimations faites sur la base de la répartition du volume des permis de bâtir.

** Comprend l'Ile de Montréal, Laval, Rive Sud "centre", et la municipalité de Boucherville.

Source: Données de production, SCHL.

( ) Les chiffres entre parenthèses indiquent la part de la RMR captée par un secteur donné.

N.B.: Pour une illustration visuelle du découpage territorial sous-jacent à ce tableau, on peut consulter la carte des secteurs de marché produite en Introduction. Les chiffres entre [ ] se réfèrent aux nos des secteurs de marché correspondants.

Evolution des prix M.L.S. 1976-1981, région métropolitaine de Montréal, Moyennes des taux de croissance annuels, 1976-1978, 1979-1981

	1976-1978	1979-1981	1976-1981
Montréal (ville)	2,5 %	12,6 %	8,6 %
- Notre-Dame-de-Grâce	- 2,5	29,0	16,4
- Côte-des-Neiges	5,9	29,0	19,8
- Centre	42,1	28,2	33,8
- Centre-ouest	- 20,0	28,4	8,9
- Centre-nord	0,0	28,0	16,8
Outremont	- 6,1	18,3	8,6
Westmount	- 6,4	35,3	18,8
Mont-Royal	- 2,1	20,6	11,6
St-Laurent	3,3	12,3	8,7
Laval	5,1	9,8	8,0
Rive nord	7,3	8,5	8,0
Rive sud	5,7	7,1	6,6
Total région	5,8	8,6	7,2

Source: Données MLS, Chambre d'immeuble de Montréal.

Evolution du prix moyen des résidences unifamiliales vendues par l'entremise de M.L.S., par grande composante géographique et pour quelques quartiers ou municipalités choisis, région métropolitaine de Montréal

(prix en milliers de dollars et fluctuations en %)

	1976 $	Δ 1976-1977	1977 $	Δ 1977-1978	1978 $	Δ 1978-1979	1979 $	Δ 1979-1980	1980 $	Δ 1980-1981	1981[a] $	Δ 1981-1982
• Lakeshore : total	46 961	- 8,0	43 223	6,0	45 836	15,0	52 697	15,8	61 022	7,9	65 869	-12,1
Pierrefonds	36 936	- 8,3	33 867	4,0	35 212	16,9	41 155	19,1	49 013	14,9	56 345	- 6,3
Beaconsfield	62 764	- 9,5	56 820	2,5	58 243	19,2	69 422	22,5	85 025	13,5	96 480	- 6,5
Dollard-des-Ormeaux	44 478	- 6,1	41 765	5,2	43 933	17,2	51 511	23,5	63 597	-12,4	55 716	- 1,0
Pointe-Claire	44 682	-10,2	40 147	6,4	42 718	15,9	49 494	17,7	58 241	10,0	64 079	- 3,6
• Ouest : total	78 081	-11,8	68 885	4,6	72 065	19,2	85 899	21,9	104 683	23,1	120 832	
Saint-Laurent	46 317	- 6,0	43 533	12,6	49 023	7,6	52 735	21,9	64 288	7,2	68 892	
Côte-Saint-Luc	64 457	1,2	65 254	- 9,7	58 900	25,3	73 784	28,2	94 603	32,5	125 346	
Mont-Royal	99 270	-21,6	77 800	17,4	91 305	22,2	111 620	22,3	136 564	17,3	160 134	
Hampstead	117 366	-18,5	95 601	8,6	103 822	26,8	131 661	33,3	175 492	41,6	248 500	
Outremont	106 909	-12,0	94 080	- 0,3	93 794	31,2	123 027	21,1	148 941	2,7	152 999	
Westmount	106 270	-19,9	85 127	7,2	91 232	37,3	125 308	39,8	175 145	29,4	226 630	
• Montréal : total	43 807	0,4	43 991	4,6	46 034	10,4	50 844	6,3	54 055			
Notre-Dame-de-Grâce	50 286	- 4,4	48 077	- 0,5	47 838	16,1	55 553	25,0	69 446	45,9	101 325	
Côte-des-Neiges	59 843	9,0	65 251	2,7	67 013	25,2	83 878	36,4	114 442	25,5	143 627	
Centre-ouest	132 625	-39,3	80 444	- 1,5	79 250	35,3	107 214	25,4	134 444	24,5	167 352	
Centre-nord	24 333	25,0	30 425	-24,9	22 837	29,5	29 571	23,7	36 583	30,8	47 855	
Centre	18 500	57,8	29 200	26,5	36 950	35,3	50 000	13,7	56 846	35,5	77 000	
Ahuntsic	54 110	- 2,1	52 961	0,4	53 191	11,7	59 392	12,5	66 795	17,0	78 167	
Mercier	31 169	21,5	37 866	-11,5	33 513	20,0	40 207	10,1	44 274	2,9	45 561	
• Est : total	36 886	7,4	39 619	1,4	40 156	10,8	44 484	9,7	48 790	8,7	53 054	
• Laval : total	35 085	5,6	37 056	4,7	38 801	8,6	42 152	9,5	46 136	11,4	51 407	} 1,1
• Rive-nord : total	33 032	10,7	36 581	3,9	38 013	8,2	41 136	7,6	44 258	9,7	48 550	
• Rive sud : total	34 816	5,2	36 637	6,2	38 925	8,0	42 048	9,8	46 187	3,6	47 862	1,7
TOTAL REGION	39 822	6,2	41 115	5,4	43 340	8,9	47 192	8,2	51 046	n.c.	n.c.	1,0

ILE DE MONTREAL : 11,6

Source: Compilations des transactions MLS fournies par la Chambre d'immeuble de Montréal.

a. La moyenne par grande composante géographique est la moyenne des prix moyens par municipalité.

b. Le calcul s'applique au premier trimestre de 1982 par rapport à celui de 1981.

n.c.: non calculé.

Mobilité entre partie urbaine et la couronne éloignée, Banlieues nord et sud de l'Ile de Montréal

	1971-76	1979-81
Banlieue nord		
Rive Nord → Laval	2%	1%
Laval → Rive Nord	10%	25%
Banlieue sud		
Rive Sud 2 → Rive Sud urbain	13%	5%
Rive Sud urbain → Rive Sud 2	17%	25%

La cinquième et dernière constatation porte sur l'interrelation entre les divers types de solutions d'habitation, à savoir la maison unifamiliale (neuve ou existante), le PLEX et le condominium, pour la période récente (1979-81). Dans le cas du neuf et de l'existant, les informations pour la Rive nous conduisent à dire que la mobilité interne à la zone semble plus forte pour la maison existante que pour la neuve, tandis que l'attrait de ces deux solutions de maisons n'est pas différent en regard des résidants quittant l'Ile de Montréal. En ce qui a trait à la maison face aux autres formes de propriété, il convient de souligner que, d'une part, le mouvement de la couronne suburbaine vers le noyau central semble croître de la maison vers le PLEX, puis le condominium, pour la ville de Montréal, et que la relation inverse (la maison étant supérieure au condominium) a cours pour le reste de l'Ile de Montréal (vague de 1950-65). D'autre part, les déplacements de la ville et l'Ile de Montréal vers Laval ou la Rive Sud, partie urbaine, sont sensiblement identiques pour la maison unifamiliale et le condominium.

RISQUE HYPOTHECAIRE et FORMES DE PROPRIETE

A. DEFINITION D'UNE MESURE DE RISQUE HYPOTHECAIRE

1) Considérations générales

Le risque hypothécaire faisant l'objet de l'analyse contenue dans cette étude n'est pas le risque associé à la capacité de payer de l'emprunteur mais plutôt un risque de marché. Ce risque devient localisé à partir du moment où le marché est défini en fonction de limites géographiques. Il convient donc d'abstraire de ce risque de marché les effets globaux de la conjoncture économique et de ne retenir que les éléments de la conjoncture pouvant avoir un effet discriminatoire selon les localités. Par exemple, les éléments de la conjoncture économique actuelle contient certains risques de déflation générale des prix pouvant affecter l'ensemble du secteur de l'habitation. Ce qui nous concerne est plutôt la disparité de ces effets sur une base géographique.

Toutes choses étant égales par ailleurs, ce risque de marché sera d'autant plus élevé que sera l'importance de la dette hypothécaire qui grève le stock de maisons dans une localité donnée. La contrepartie de cette mesure, c'est-à-dire le pourcentage de l'avoir net contenu dans le stock de maisons devient le coussin permettant aux propriétaires de subir une baisse dans la valeur de sa propriété, tout en conservant un intérêt financier à continuer d'acquitter ses dettes hypothécaires.

Nous avons identifié un certain nombre de facteurs pouvant conduire à une baisse dans la valeur des maisons unifamiliales ou à un ralentissement des taux de croissance des valeurs dans une localité donnée. Les facteurs les plus importants que nous avons retenus sont les suivants:

1 - une concentration de mauvais risques de crédit dans une localité donnée conduisant à un accroissement dans les ventes de propriété et à une baisse des valeurs;

2 - un excédent important dans les inventaires de maisons neuves non vendues dans une localité donnée, suite à un excédent de construction visant à précéder une demande surestimée;

3 - une concentration de vices de construction affectant un nombre important de maisons dans un projet spécifique;

4 - un changement dans les préférences de localisation au détriment d'une localité donnée;

5 - un changement croissant et relativement permanent dans les préférences pour les diverses formes de propriété au détriment de la maison unifamiliale;

6 - une faible diversification de la base économique d'une localité où la décroissance d'une industrie auparavant dominante amène une fuite de la population vers d'autres localités.

Les facteurs 2 et 3 sont perçus comme des phénomènes temporaires dont les conséquences ne sont pas, toutefois, moins importantes sur une base à court terme. Les facteurs 1 et 6 pourraient être reliés dans certains cas. Ils s'appliqueraient davantage aux petites municipalités éloignées de Montréal et de Québec. Les facteurs qui nous concernent dans le cadre de cette étude sont les facteurs 4 et 5.

2) Dérivation d'une mesure de risque

L'avoir net du propriétaire dans sa propriété lui permet d'absorber une baisse de valeur pouvant être causée par une combinaison des facteurs mentionnés plus haut. Cette baisse de valeur accroît le coût total de la possession d'un logement mais elle n'entraînera une perte pour le

propriétaire que lorsqu'elle réduira la valeur de la propriété à un niveau inférieur à son coût d'acquisition. Nous estimons que la valeur critique, à ce qui a trait aux implications de cette valeur sur la motivation financière du propriétaire à conserver son actif, se situe entre une valeur de la propriété devenant égale au solde de la dette hypothécaire et une valeur devenant égale ou inférieure à l'endettement prévalant au moment de son acquisition. En d'autres termes:

$$\text{solde de la dette au temps t} \leq \text{valeur critique au temps t} \leq \text{dette au temps 0}$$

Cette approche peut être appliquée à un stock de maisons dans une localité donnée. L'avoir net moyen contenu dans ce stock de maisons permettra d'absorber une décroissance dans la valeur pendant une période déterminée. La durée de la période de projection n'a pas de conséquence sur les résultats relatifs. Nous avons arbitrairement choisi une période de 5 ans. Il devient alors possible d'estimer ce que devra être le taux de décroissance annuel dans la valeur du stock de maisons qui fera disparaître le coussin d'avoir net des propriétaires d'ici cinq ans.

Compte tenu de l'appréciation du prix des maisons depuis les cinq dernières années, nous estimons que les risques d'une perte totale de l'avoir net dans les maisons acquises il y a plus de cinq ans sont négligeables. Nous nous concentrons, par conséquent, sur le stock de maisons neuves financées de 76 à 80, compte tenu de l'appréciation des valeurs jusqu'au premier semestre de 81 et d'une période de projection se terminant le premier semestre 86. Le résultat recherché est le taux de décroissance annuel requis de 81 à 86 pour réduire la valeur moyenne des maisons financées de 76 à 80 dans une localité donnée à un niveau égal à leur valeur critique. La valeur critique retenue est le solde de la dette hypothécaire restant en 86.

L'exemple suivant permettra de saisir le mécanisme du calcul ainsi que l'interprétation qu'il conviendra d'attribuer aux résultats.

Soit une municipalité où les mises en chantier totales et les mises en chantier de maisons assurées par la SCHL ont été réparties de la façon suivante de 76 à 80:

		1981	1980	1979	1978	1977	1976	total
I	(MC)	-	17%	22%	24%	18%	19%	100%
II	(MCA)*	-	15%	10%	30%	15%	30%	100%

* mises en chantier assurées par la SCHL

La part de marché de la SCHL s'est avérée la suivante:

		1981	1980	1979	1978	1977	1976	total
III	(PMA)	-	12%	7%	8%	13%	18%	11.5%

L'évolution observée du prix des maisons neuves assurées par la SCHL dans cette localité a été la suivante de 76 à 81:

		1981	1980	1979	1978	1977	1976
		$50,000	$46,000	$43,000	$38,000	$36,000	$34,000
IV	$\frac{P(19xx)}{P(1981)}$	1.00	.92	.86	.76	.72	.68

Cette évolution des prix a donné le rapport de prix indiqué ci-haut. A défaut de données temporelles sur les ventes de maisons neuves, assurées par la SCHL par municipalité, nous présumons que les maisons mises en chantier sont financées en milieu d'année.

Sur la base de données globales, le financement détenu représentait les % suivants de la valeur initiale selon l'année du financement:

		1981	1980	1979	1978	1977	1976
VI	$\frac{\text{dette (19xx)}}{\text{P(19xx)}}$		.90	.92	.92	.95	.95

Les taux d'intérêt sont les mêmes pour toutes les municipalités, ainsi que le choix des termes et des périodes d'amortissement des dettes hypothécaires. Ces variables diffèrent cependant selon l'année du financement, les périodes d'amortissement étant, par exemple, plus courtes en 80 qu'en 76. De même, les termes de 1 an sont plus fréquents en 80 qu'en 76. Le taux d'intérêt choisi pour 83, 84 et 85 est de 13%. Le solde de la dette par rapport à la dette initiale deviendra le suivant au ler semestre 86, selon l'année du financement obtenu:

		1981	1980	1979	1978	1977	1976
VII	$\frac{\text{dette (1986)}}{\text{dette (19xx)}}$		.9502	.9302	.9151	.9073	.9147

Au ler semestre 86, le solde de la dette en % de la valeur actuelle (au ler semestre 81) des propriétés peut maintenant être calculé de la manière suivante pour chacune des années de financement obtenu:

$$\frac{\text{dette (1986)}}{\text{V(1981)}} = \frac{\text{dette (1986)}}{\text{dette (19xx)}} * \frac{\text{dette (19xx)}}{\text{P(19xx)}} * \frac{\text{P(19xx)}}{\text{P(1981)}}$$

$$\frac{\text{dette (1986)}}{\text{V(1981)}} = \text{VII} * \text{VI} * \text{V}$$

Ce solde devient le suivant selon l'année du financement obtenu, pour la municipalité concernée:

	1981	1980	1979	1978	1977	1976
VIII		.787	.736	.640	.620	.591

En utilisant la répartition temporelle de maisons financées par la SCHL dans cette municipalité (ligne II ci-haut), on obtient le solde moyen en 86 des dettes grevant les maisons financées de 76 à 80, soit 65.4%. Pour que ces maisons atteignent en 86 une valeur égale à 65.4% de la valeur actuelle, il faudra que le prix de ces maisons dans cette localité baisse de 8.14% par an. C'est le résultat recherché à titre d'indicateur de risque relatif de portefeuille de prêts assurés sur des maisons neuves dans cette localité. Ce taux ne s'applique donc pas à l'ensemble des maisons neuves financées dans cette localité de 76 à 80 mais uniquement au portefeuille de maisons assurées par la SCHL dans cette localité.

Si une valeur critique plus conservatrice avait été utilisée, soit le coût initial d'acquisition, ce taux de décroissance deviendrait non pas 8.14% mais 5.24% par an.

3) Critique de la mesure choisie

Cette mesure reflète la composition temporelle du portefeuille de prêts assurés ainsi que l'évolution asservie du prix des maisons dans une localité. Les autres facteurs contenus dans cette mesure, tels les taux d'intérêt, les termes et les périodes d'amortissement des prêts hypothécaires varient en fonction de l'année du financement obtenu. Ils demeureront les mêmes pour toutes les localités examinées, malgré qu'ils seront affectés d'une pondération différente pour chacune d'entre elles. Cette mesure est donc associée au portefeuille de la SCHL, dans

une municipalité et ne reflète pas le risque inhérent à la municipalité elle-même. Ainsi un taux de décroissance relativement faible, indiquant un niveau de risque relativement plus élevé, surviendra à chaque fois que la SCHL est principalement intervenue dans les années les plus récentes de la période d'observation. C'est pourquoi il conviendrait de fournir également une mesure basée sur l'ensemble des mises en chantier d'une municipalité au cours de la période d'observation.

Un exemple suffirait pour démontrer l'effet de la ponctualité des interventions de la SCHL sur cette mesure de risque. Supposons que, dans la municipalité utilisée à titre d'illustration, la SCHL n'avait assuré aucune maison en 79 et 80, le taux de décroissance critique pour les maisons assurées de 76 à 80 pour la période déterminante au 1er semestre 86 augmenterait de 8.14% à 9.22%, reflétant ainsi la baisse dans le risque du portefeuille par rapport à la situation précédente, alors que le risque inhérent à la municipalité demeure inchangé. Si, par contre, le prix des maisons avait cessé d'augmenter en 79 et si la SCHL n'avait assuré aucune maison en 80 et 79, une situation qui n'est pas très éloignée de ce que serait la conjoncture actuelle, le taux de décroissance critiqué aurait sensiblement baissé de 8.14% à 6.45% par an, reflétant, cette fois-ci, un risque accru.

Cet exemple illustre l'intérêt de mettre à jour ces résultats à tous les ans, en laissant tomber une année pour maintenir une période constante d'observation de cinq ans. A défaut d'une observation continue, ces calculs pourraient être répétés à tous les cinq ans pour observer les changements dans la composition géographique des risques hypothécaires.

Il demeure que cette mesure n'incorpore pas les perspectives futures d'une municipalité donnée, ni l'importance de la part de marché occupée par la SCHL, dans cette municipalité. Cette dernière information est cependant incorporée aux tableaux présentant les résultats pour chacune des municipalités observées.

B. ESTIMATION DU RISQUE RELATIF DES PORTEFEUILLES DE PRETS ASSURES SELON LES MUNICIPALITES

Les résultats présentés portent sur les maisons individuelles assurées par la SCHL dans la région de Montréal. Les tableaux qui suivent produisent les résultats d'une part pour les municipalités de la Rive-Sud et d'autre part pour les municipalités de la Rive-Nord et de l'Ouest de Montréal. Un certain nombre de municipalités n'ont pas fait l'objet d'estimation à cause d'une insuffisance des données ou à cause d'une activité d'assurance relativement négligeable de la part de la SCHL dans une municipalité au cours de la période d'observation (76 à 80).

Les différences dans le risque relatif entre les municipalités examinées sont souvent très faibles. Nous avons cependant ordonné les municipalités selon un risque relatif croissant. Il convient de rappeler que cette mesure reflète à la fois l'évolution des prix dans la municipalité examinée et la répartition temporelle des prêts assurés dans cette municipalité durant la période d'observation. Les perspectives futures d'une municipalité sont ignorées et feront l'objet d'observations présentées dans une section subséquente.

1) Commentaires sur les résultats

Globalement, les risques absolus du portefeuille actuel de prêts hypothécaires pour l'ensemble des municipalités de la région de Montréal peuvent être considérés comme étant nuls à toute fin utile. La disparition de l'avoir net des propriétaires, dans l'ensemble, exigerait une baisse des valeurs des propriétés de l'ordre de 8% par année d'ici le milieu de 1986. Un tel résultat est invraisemblable et ne pouvait provenir que d'une déflation excessive, généralisée à l'ensemble de l'économie, plutôt qu'à des facteurs liés au secteur de l'habitation proprement dit.

Il demeure que dans certains cas le risque relatif peut différer de façon sensible d'une municipalité à l'autre. Certains portefeuilles localisés de prêts hypothécaires seront donc, sur une base relative, nettement plus vulnérables à des déplacements de la demande en défaveur de certaines municipalités. Dans le cas de la Rive-Sud, on retrouve aux extrémités de l'éventail de risque la ville de Candiac d'une part comme ayant le portefeuille de prêt le moins risqué (-10.4%) et la municipalité de Ste-Catherine comme ayant le portefeuille de prêt le plus risqué (-6.7%). Même dans ce dernier cas, le risque absolu lié au portefeuille actuel de cette municipalité demeure faible, le taux de décroissance des valeurs devant être de plus de 6.7% par an, d'ici 1986. Puisque cette mesure reflète la composition temporelle du portefeuille de prêts assurés dans une municipalité, on constatera que le rangement des municipalités selon un risque relatif croissant ne correspondra pas nécessairement aux résultats que produirait un rangement selon la croissance des prix des maisons observée dans chacune des municipalités. Ainsi la croissance des prix a été plus forte à Brossard qu'à Delson ou à Chambly, alors que la capacité d'absorption d'une baisse des valeurs est plus forte pour le portefeuille de prêts assurés à Chambly qu'à Brossard.

Le risque aurait été différent si la composition temporelle du portefeuille avait été ignorée. En contrepartie, il est évident que la demande d'assurance dépend en bonne partie de l'activité de construction dans une municipalité et que l'âge moyen du stock de maisons nouvellement construites dans une municipalité reflètera l'évolution temporelle de la demande durant la période d'observation. Par conséquent, nous aurions obtenu des résultats différents si le portefeuille de prêts assurés avait reflété exactement l'évolution temporelle de la demande de maisons neuves dans une municipalité. Ainsi si la SCHL avait assuré annuellement une proportion constante des mises en chantier dans chacune des municipalités observées, nous aurions alors obtenu le rangement suivant:

Rive-Sud

Catégories	I	II	III	IV
	Ste-Julie	Laprairie	Mercier	Aucune
	Candiac	Longueuil	Varennes	
	Chambly	St-Basile	Greenfield Park	
	Boucherville		Châteauguay	
	Brossard		St-Constant	
	Beloeil		St-Hilaire	
	Delson		Ste-Catherine	

Les changements les plus notables portent sur Brossard qui aurait rejoint les municipalités de la catégorie la moins risquée et les municipalités de Greenfield Park et de St-Hilaire dont le portefeuille de prêts aurait connu une détérioration sensible quant à la capacité d'absorption d'une baisse des valeurs. La composition actuelle du portefeuille est donc plus favorable dans le cas de ces deux municipalités que dans le cas de Brossard.

La capacité d'absorption d'une baisse des valeurs pour le portefeuille de prêts assurés portant sur des maisons de la Rive-Nord est, dans l'ensemble, légèrement plus faible que celle associée au portefeuille de la Rive-Sud. On retrouve aux extrémités Repentigny comme ayant le portefeuille de prêts le moins risqué (-10.17%) et Ste-Anne-des-Plaines comme ayant le portefeuille de prêts le plus risqué (-5.0%). Si le SCHL avait assuré annuellement une proportion constante de mises en chantier de ces municipalités, alors les municipalités de Le Gardeur et St-Eustache auraient passé à la catégorie III et Mascouche à la catégorie IV. Donc la composition actuelle du portefeuille des prêts pour ces trois municipalités est donc plus favorable que celle qu'aurait produite l'évolution des mises en chantier durant cette période. De même, dans le cas de Laval et des municipalités de l'ouest de l'Ile de Montréal, la composition des portefeuilles de prêts produit un résultat légérement favorable que celui qu'aurait produit l'évolution des mises en chantier.

Risque relatif des prêts assurés LNH

Maisons individuelles (76 à 80) selon les municipalités

Rive-Sud

	I			II			III			IV		
	⩾ 9%			⩾ 8%			⩾ 7%			⩽ 6%		
	(nb)		(%)	(nb)		(%)	(nb)		(%)	(nb)		(%)
	154	Candiac	36.8	272	Laprairie	56.7	212	Mercier	51.2	475	Ste-Catherine	87.1
	920	Ste-Julie	64.0	247	Beloeil	33.1	346	Brossard	13.0			
	128	Longueuil	12.7	214	Delson	86.3	765	Varennes	69.0			
	189	Boucherville	13.8	123	Greenfield Park	58.8	565	Châteauguay	60.3			
	284	Chambly	68.4	255	St-Basile	46.1	499	St-Constant	64.2			
				232	St-Hilaire	23.2						
Total (nb)	1,675			2,454			2,387			475		

Nombre d'unités: (nb)

Part de marché de la SCHL: (%)

Rive-Nord

	I			II			III			IV		
	⩾ 9%			⩾ 8%			⩾ 7%			⩽ 6%		
	(nb)		(%)	(nb)		(%)	(nb)		(%)	(nb)		(%)
	694	Repentigny	29.9	211	LeGardeur	32.9	711	Mascouche	38.8	622	St-Louis de Terrebonne	35.6
				1,228	St-Eustache	40.8	193	Boisbriand	20.6	69	Deux-Montagne	17.1
							402	Blainville	42.6	249	Ste-Anne-des-Plaines	40.9
Total (nb)	694			1,439			1,306			940		

Autres municipalités

	146	Pierrefonds	16.6	1,500	Laval	15.8						
	133	Dollard-des Ormeaux	15.4									
	228	Ile Bizard	29.3									
Total (nb)	507			1,500								

Nombre d'unités: (nb)

Part de marché de la SCHL: (%)

Capacité d'absorption d'une baisse des valeurs*

* (taux annuel de décroissance maximum de 81 à 86)

Rive-Sud

Municipalités	Selon les mises en chantier %	Selon le portefeuille de prêts assurés LNH %
Candiac	-9.9	-10.4
Ste-Julie	-10.3	-10.3
Longueuil	-8.7	-9.8
Boucherville	-9.2	-9.7
Chambly	-9.7	-9.5
Laprairie	-8.8	-8.9
Beloeil	-9.1	-8.8
Delson	-9.0	-8.7
Greenfield Park	-7.5	-8.6
St-Basile	-8.3	-8.3
St-Hilaire	-7.1	-8.0
Mercier	-7.8	-7.9
Brossard	-9.2	-7.8
Châteauguay	-7.5	-7.5
St-Constant	-7.3	-7.5
Ste-Catherine	-7.0	-6.7

Capacité d'absorption d'une baisse des valeurs*

* (taux annuel de décroissance maximum de 81 à 86)

Rive-Nord

Municipalités	Selon les mises en chantier %	Selon le portefeuille de prêts assurés LNH %
Repentigny	-8.9	-10.2
LeGardeur	-7.5	-8.9
St-Eustache	-7.1	-8.5
Mascouche	-6.9	-7.5
Boisbriand	-7.5	-7.3
Blainville	-7.1	-7.1
St-Louis-de Terrebonne	-5.5	-5.5
Deux-Montagnes	-5.3	-5.5
Ste-Anne-des-Plaines	-5.0	-5.0

Autres municipalités

Pierrefonds	-9.1	-13.2
Dollard-des-Ormeaux	-8.1	-10.3
Ile Bizard	-8.9	-9.6
Laval	-8.0	-8.6

2) Commentaires concernant le calcul et l'interprétation des résultats

L'évolution du prix des maisons dans une municipalité est une des composantes importantes de la mesure utilisée. A ce sujet, il s'agit d'estimer l'évolution des valeurs pour des maisons relativement homogènes quant à la dimension et au style dans une municipalité donnée. Le prix moyen des maisons mises en chantier au cours d'une période devient de peu d'utilité s'il y a eu des changements importants dans l'offre de maisons en termes de la structure de prix. C'est ce qui s'est produit en 79, 80 et 81 dans plusieurs municipalités. On a alors assisté à un éclatement de la structure de prix des maisons neuves. Une proportion plus forte de maisons à prix élevés a été mise en chantier durant ces années. Peu d'information existe sur l'évolution du prix d'une maison relativement standard. Le bureau de Laval de la SCHL compile ce type d'information depuis 79. A défaut de telles données, il faut alors recourir à des méthodes indirectes d'estimation. Une source est la banque de données MLS puisqu'elle porte sur des maisons existantes. Lorsque le volume de transactions est adéquat, ces données peuvent donner une approximation de l'évolution du prix d'une maison moyenne. Une autre méthode est de calculer la moyenne et l'écart type de la structure de prix des maisons neuves à chaque année et de recalculer la moyenne en ignorant les maisons dont les prix sont, par exemple, à plus d'un écart type de la moyenne. Nous avons donc utilisé des méthodes indirectes d'estimation pour éliminer les effets de la modification de la structure de prix dans certaines municipalités.

Ces calculs ignorent également les ventes de maisons neuves acquises durant la période d'observation qui auraient pu conduire à la cancellation d'hypothèques, de même que les remboursements anticipés de

capital qui auraient pu être effectués ou qui pourront être effectués de 76 à 86 sur les prêts consentis durant la période d'observation. Nous estimons que ces variables ont des effets négligeables sur les résultats.

Il est à noter que le ralentissement de l'activité de la construction et d'assurance hypothécaire en 79 et en 80, et les années record de construction en 76, 77 et 78 ont produit des portefeuilles d'hypothèque dont l'âge moyen pondéré est nettement plus élevé. Cette situation accompagnée de fortes hausses de prix en 78 et 79 ont généré des portefeuilles d'hypothèque dont les compléments d'avoir net sont nettement plus élevés que ceux qui auraient résulté d'une période plus stable d'activité de construction et d'assurance. De plus, les comptants requis à l'achat ont augmenté. Cette conjoncture est peu susceptible de se reproduire de 81 à 85 compte tenu de l'activité économique observée en 81 et en 82.

C. APPRECIATION QUALITATIVE DU RISQUE RELATIF DES NOUVEAUX PRETS ASSURES

Nous estimons qu'en dépit d'un comptant exigé de l'ordre de 10% pour les nouveaux prêts assurés de 81 à 85, l'analyse du risque quinquennal de l'ensemble des prêts qui pourront être assurés durant cette période dévoilera un risque relatif nettement plus élevé que celui contenu dans le portefeuille de prêts consentis de 76 à 80. En fait, il est fortement vraisemblable qu'il devienne deux fois plus élevé que celui estimé précédemment. Le taux de décroissance maximum pour une période de projection de cinq ans pourrait donc chuter à moins de 4% annuellement. Cette situation sera principalement causée par un ralentissement de l'inflation, une concentration de l'activité de construction vers la fin de cette période d'observation et une modification dans les préférences de localisation et des types d'habitation. Elle exigera donc une plus grande sélectivité géographique dans l'activité d'assurance de prêts hypothécaires en vue d'une meilleure protection contre des affaissements localisés dans le prix des maisons.

Rappelons, à cet égard, que selon l'étude du Trust Royal d'octobre 82, certaines municipalités ont connu une baisse annuelle de prix de l'ordre de 20% durant l'année qui se termine. Le fait que de telles baisses n'ont pas eu de conséquence notable sur les reprises de possession reflète l'observation faite précédemment au sujet de l'ampleur du coussin d'avoir net contenu dans les portefeuilles de prêts hypothécaires. Il est clair, cependant, selon nos estimations, que si de telles baisses se reproduisaient pour une autre année, les pertes sur les portefeuilles de prêts hypothécaires augmenteraient considérablement. Toutefois, il faut noter que les baisses de prix ont été, en pourcentage, généralement plus faibles dans les localités où les prix des maisons sont au plus bas de l'échelle des prix. Ceci reflète le cran à la baisse contenu dans la courbe d'offre des maisons neuves. En d'autres termes, le coût de remplacement de la maison la moins chère fournit un rapport aux prix des maisons au bas de l'échelle des prix. Le comportement du marché diffère non seulement en fonction de l'échelle des prix, mais aussi en fonction des localités.

Il convient donc de dégager les principales observations, découlant des parties précédentes, quant à l'évolution des préférences pouvant affecter le risque relatif de l'activité d'assurance et ce, sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal.

1) Risque hypothécaire et changements dans les préférences de localisation

Malgré l'absence de données sur les flux nets de mobilité selon les municipalités et sur l'origine des acheteurs de maisons existantes à l'échelle métropolitaine, les données précédentes de cette étude indiquent que le mouvement de "retour en ville" est perceptible, mais qu'il ne prend pas la forme qui pourrait être présumée à première vue. Les observations suivantes nous apparaissent particulièrement pertinentes quant à l'évaluation des risques hypothécaires des nouveaux prêts associés aux maisons neuves unifamiliales:

i) l'Ile de Montréal, ainsi que la ville de Montréal, continuent à perdre leur population, lorsqu'on compare les données de 1976-81 à celles de 1971-76;

ii) l'exode en dehors de la ville et de l'Ile de Montréal semble ralentir et ce, surtout en défaveur des municipalités les plus éloignées du centre-vilel de Montréal;

iii) la mobilité en provenance des villes les plus éloignées vers les banlieues les plus rapprochées apparait comme à peu près nulle;

iv) il y a persistance d'une certaine mobilité en provenance des banlieues les plus rapprochées vers les plus éloignées. Cette mobilité est principalement alimentée par les locataires des banlieues les plus proches;

v) la combinaison des observations précédentes produira des taux de croissance nettement plus faibles des populations dans les municipalités les plus éloignées;

vi) la croissance des maisons unifamiliales dans les banlieues les plus rapprochées de l'Ile de Montréal, surtout le Laval urbain, la Rive sud urbaine et Repentigny, malgré qu'elle ralentit, semble alimentée, selon des proportions qui demeurent stables, par des ménages provenant de l'Ile de Montréal;

vii) l'évolution démographique deviendra défavorable à la croissance des maisons unifamiliales après 1985 principalement.

L'évolution récente de la mobilité résidentielle en ce qui a trait à la maison unifamiliale est donc davantage caractérisée par un ralentissement de l'exode vers l'extérieur, s'accompagnant d'un raccourcissement des distances parcourues dans les mouvements d'exode, plutôt que par un mouvement de "retour en ville".

Suite à ces observations, nous avons retenu la combinaison de deux caractéristiques de marché que nous percevons comme étant associée à des niveaux de risque plus élevés pour les nouveaux prêts hypothécaires. Il s'agit de l'éloignement de la municipalité par rapport au centre de la région métropolitaine, ainsi que l'absence d'éclatement vers le haut depuis 1979 dans la gamme des prix des maisons neuves dans la municipalité considérée.

Les risques les plus élevés sont donc associés aux municipalités les plus éloignées du centre de Montréal où la structure des prix est la moins diversifiée. En fonction de ce critère, il nous apparaît que les nouveaux prêts sur des maisons neuves dans les municipalités de La Prairie, Beloeil, St-Basile-le-Grand, St-Hilaire, Delson et Ste-Catherine seront relativement plus risqués que ceux contenus dans les portefeuilles actuels. Sur la Rive nord, les villes de Mascouche, Boisbriand et Blainville nous paraissent être dans la même situation. En contrepartie, les nouveaux prêts dans la ville de St-Louis-de-terrebonne ne nous paraissent pas contenir des risques relatifs plus élevés qu'auparavant, si on ignore les facteurs touchant l'ensemble du marché de la maison unifamiliale dans la région de Montréal.

Parmi les localités les moins risquées, on retrouve en particulier Candiac, Boucherville et certaines parties de Laval et ce, dans des gammes de prix qui se situent en très bonne partie en dehors de la zone auquelle s'adresse l'activité d'assurance hypothécaire de la SCHL. Les acheteurs intéressés par ces secteurs disposent habituellement d'un comptant suffisamment important pour se soustraire à un besoin d'assurance hypothécaire.

2) Risque hypothécaire et concurrence des nouvelles formes de propriété

Il n'y a pas de doute que la concurrence potentielle offerte à la maison unifamiliale traditionnelle provenant dse nouvelles formes de propriété sera localisée dans les endroits les plus densément urbanisés de la région de Montréal. La rareté accrue des terrains dans les localités les plus centrales renforcera ce phénomène dans l'avenir. Cette évolution ne traduira donc pas uniquement des préférences pour ces nouvelles formes de propriété, mais aussi une réaction de l'offre en réponse aux paramètres de la rentabilité financière de l'exploitation du sol urbain.

Le rayonnement localisé de ces nouvelles formes de propriété apparaît clairement à partir des données sur la mobilité des acheteurs. Ainsi, ces données indiquent que les projets de condominiums situés sur l'Ile de Montréal attirent une clientèle dont la très grande part résidait déjà sur l'Ile (aux environs de 80%, à l'exception des projets situés à l'est de l'Ile). (Des proportions semblables se retrouvent dans le cas des acheteurs de PLEX dans le cadre de l'Opération 20,000 logements de la ville de Montréal).

Vu que la formule de la copropriété attire actuellement presqu'autant de locataires que de propriétaires, les données sur la mobilité des acheteurs de condominiums permettent également d'établir que les projets actuels situés sur l'Ile de Montréal, et même ceux situés à Laval ou sur la Rive sud urbaine, libérent surtout des maisons unifamiliales principalement situées sur l'Ile de Montréal. En l'absence d'informations sur l'origine des acheteurs de maisons existantes sur l'Ile de Montréal, il n'est pas possible de porter des conclusions catégoriques sur l'impact indirect des projets de condominiums sur la répartition géographique de la demande de maisons unifamiliales.

Cependant, il nous apparaît, à partir des données contenues dans cette étude, que les maisons libérées par les acheteurs de condominiums affectent particulièrement la production de maisons unifamiliales sur l'Ile de Montréal, plutôt que celle de maisons dans les banlieues en dehors de l'Ile qui sont les plus rapprochées du centre de l'agglomération. Il est, de plus, invraisemblable, à notre point de vue, que l'effet dépressif sur les prix que pourraient causer les ventes de la clientèle propriétaire d'acheteurs de condominiums puisse être significatif au point de stimuler, par le biais des prix relatifs, la demande de maisons sur l'Ile de Montréal au détriment de la demande de maisons dans les banlieues en dehors de l'Ile.

Les projets actuels de condominiums ont attiré des clientèles qui peuvent fournir (du moins jusqu'à maintenent) des comptants importants à l'achat. Cette clientèle peut donc en très grande partie se soustraire à un besoin d'assurance hypothécaire lors de l'acquisition d'un logement. A défaut de telles formules d'habitation, cette clientèle serait, soit demeurée propriétaire de maisons unifamiliales, soit devenue résidante d'appar-teemnts à des loyers généralement plus élevés que la moyenne.

cette forme de logements contribuera donc à la disparition graduelle des projets d'appartements entrepris par le secteur privé dans des gammes de loyesr supérieurs à la moyenne dans les localisations les plus centrales de l'Ile de Montréal et dans les localités les plus urbaines de Laval et de la Rive sud. De plus, il est à prévoir que l'introduction de projets de plus petite taille à prix moyen pourrait également sensiblement augmenter l'attrait de la propriété dans les noyaux urbains de l'Ile de Montréal, de Laval et de la Rive sud et ce, principalement de la part des locataires qui sont des personnes seules ou des ménages n'ayant pas d'enfant en bas âge.

Il nous apparaît, par conséquent, que la formule de condominium ne provoquera pas de perte significative dans la nouvelle clientèle destinée à la maison unifamiliale traditionnelle. La perte de vitesse de la maison unifamiliale sera plutôt liée aux phénomènes démographiques ainsi qu'à la disponibilité sur le marché de d'autres solutions de grands logements. Il ne fait aucun doute également que la conjoncture économique difficile, marquée par des taux de chômage et d'inflation élevés, constitue inévitablement un frein à l'expansion de la demande pour tous les types de nouveaux logements, dont la maison unifamiliale qui est généralement la plus dispendieuse à être offerte sur le marché. D'autre part, la perte de vitees de la maison unifamiliale, accompagnée du raccourcissement des distances parcourues dans les mouvements d'exode de la part des acheteurs de maisons neuves, aura des répercussions localisées dans les municipalités les plus éloignées du centre de l'Ile de Montréal.

ANNEXE 1.

L'accessibilité au logement: méthode de calcul et évolution 1971-81, Province de Québec

La capacité de payer pour se loger a traditionnellement été déterminée sur la base d'un ratio maximum coût de logement/revenu, la règle couramment utilisée étant qu'un ménage pourrait débourser 27% de son revenu brut pour se loger. Cette règle simple n'apparaît toutefois pas appropriée à plusieurs égards, principalement à cause du fait qu'elle ne réussit pas à refléter les grandes variations dans le revenu discrétionnaire entre les ménages de différentes tailles et caractéristiques[1] (tableau 1). A titre d'exemple, un revenu brut donné laisse un revenu discrétionnaire largement inférieur pour un couple possédant une grande famille que pour un couple sans enfant, et ce même si le revenu après impôts est supérieur.

En pratique, la capacité de payer pour se loger doit être reliée au montant du revenu discrétionnaire disponible du ménage, après avoir payé les impôts et une fois ses besoins de base satisfaits. Ce montant, il va sans dire, variera d'un cas à l'autre, laissant aux ménages à hauts niveaux de revenu discrétionnaire, l'option de dépenser une forte proportion de leur revenu sur le logement.

Dans les faits, si le revenu des familles ou des personnes seules augmente plus vite que les impôts et le coût des biens et services de base, l'importance du revenu discrétionnaire, en tant que proportion du revenu brut, devrait croître. En autant que l'habitation de "meilleure qualité" constitue un bien de luxe, les dépenses sur le logement peuvent alors capter une part de cette augmentation dans le revenu discrétionnaire. A l'opposé, si les impôts et le coût du panier de base grimpent plus vite que les revenus des ménages, alors on devrait enregistrer un taux d'effort financier supérieur.

---

1. Une autre lacune majeure des études sur la capacité de payer est la mise en veilleuse de la richesse "réelle" i.e. actif des ménages.

TABLEAU 1

% du revenu alloué au logement

Province de Québec, 1978

Selon le revenu familial (000$)

	-6	6-8	8-12	12-16	16-20	20-25	25-30	30+	Total
Familles et personnes seules	29.1	22.9	19.4	16.0	15.4	15.1	12.4		15.0
Familles, 2 personnes et plus	23.5		19.0	16.3	13.5	15.2	13.3	11.9	14.6

Selon la taille de la famille (nombre de personnes)

	1	2	3	4	5+	Total
Familles et personnes seules	18.9	15.4	14.8	15.1	13.0	15.0

Selon le mode d'occupation

	Propriétaire			Locataire	Total
	sans hypo.	avec hypo	Total		
Familles et personnes seules	12.3	15.9	14.8	15.2	15.3
Familles, 2 personnes et plus	11.6	15.9	14.7	14.2	14.6

Selon le lieu de résidence

	Montréal	Québec	Province
Familles et personnes seules	15.4	15.2	15.0

Source: Dépenses des familles au Canada, 1978, Statistiques Canada 62-551

L'approche que nous utiliserons ici, dans la mesure de la capacité de payer pour se loger, consiste à :

- -déterminer les coûts des "besoins de base", excluant les dépenses de logement nécessaires à un fonctionnement normal du ménage pour différentes tailles et types;
- -calculer l'évolution récente du taux d'effort financier des familles et personnes seules au Québec;
- -déterminer la position actuelle et les variations dans le revenu résiduel de certains groupes spécifiques de ménages.

1. LE COUT DES BESOINS DE BASE

Règle générale, les besoins de base ont été définis en référence avec un minimum de biens et services nécessaires à la survie des individus. Dans une société comme celle du Québec, il apparaît plus approprié de prendre en considération "un" seuil minimum au fonctionnement adéquat d'un ménage. Les attitudes courantes à cet égard vont dans le sens que, pour un fonctionnement adéquat dans la société, une personne doit avoir un accès raisonnable au mode de vie dicté par les habitudes sociales et par le niveau de vie général -c'est-à-dire qu'elle est physiquement et socialement "vivante".

Partant de ce principe, nous avons établi des balises budgétaires servant à couvrir les besoins de base (excluant le logement) de différents types de ménages. Des estimations (moyennes) pour l'ensemble de la Province de Québec[1] ont, en fait été effectuées selon la taille et les caractéristiques des familles (tableau 2). Ainsi, les besoins d'un adulte ont été utilisés pour une famille de 1 personne (i.e. personne seule); ceux d'un homme et d'une femme pour une famille de 2 personnes; les besoins moyens des enfants de tous les âges ont été ajoutés pour chaque membre additionnel de la famille.

---

1. A l'exception de Montréal et Québec, il n'existe pas d'indice du coût de la vie relatif des différentes municipalités du Québec.

TABLEAU 2

Budget - Besoins de base (excluant le logement)

Province de Québec, 1978. En dollars.

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus*
Alimentation	1200	2100	2600	3250	9000
Habillement	400	800	1050	1250	1475
Santé et soins personnels	600	1100	1250	1400	1575
Services de logement	400	525	600	650	700
Loisirs, lecture et communication	600	900	975	1100	1250
Transport	300	475	525	600	700
Dépenses annuelles	3500	5900	7050	8250	9700

* Une hypothèse de 5.2 personnes a été utilisée pour cette catégorie.

Les balises budgétaires incluent:

-des dépenses pour l'alimentation reflétant les habitudes courantes de consommation et tenant compte des économies d'échelle;

-les besoins d'habillement requis pour assurer la propreté personnelle, ainsi que la croissance des enfants. Les standards ont été établis selon les tendances courantes des habitudes de consommation;

-les soins personnels et de santé - ceux-ci comprennent différentes composantes telles que médicaments, assurances (vie, dentaire...), besoins d'hygiène physique (coiffeur, lunettes, cosmétiques), tabac et alcools, etc. Les coûts sont basés sur les études de dépenses et sur des jugements par rapport aux habitudes courantes;

-les services de logement tels que l'entretien, les réparations et le remplacement de l'équipement ménager (meubles, draps, ustensiles...), les services ménagers (aide domestique, garderie...), les frais de poste et d'un téléphone résidentiel;

-les besoins de loisirs, lecture et communication - ces derniers comprennent des items tels que livres, journaux, disques, éducation et formation, sorties, vacances et toute une série de dépenses diverses;

-des coûts de transport sur la base de l'utilisation prioritaire du transport en commun. Un certain montant a aussi été ajouté pour tenir compte de l'usage occasionnel de taxis, d'une voiture de location ou de co-voiturage.

Les balises budgétaires inhérentes au panier de biens et services de base ont été, dans la majorité des cas, établies à partir des habitudes courantes de consommation telles qu'exprimées, entre autres, dans l'enquête de 1978 sur les "Dépenses des familles au Canada" (Statistiques Canada 62-551). On a aussi tenu compte de normes budgétaires établies par différents organismes d'aide aux consommateurs. Le tableau 3 fournit, à ce titre, un certain nombre de comparaisons entre "nos" estimés, les habitudes de dépense de 1978 et ceux de l'Association des coopératives d'économie familiale (ACEF) de Montréal.

Il est intéressant aussi de souligner que nos balises budgétaires correspondent à peu de variantes (en plus ou en moins) aux seuils globaux de faible revenu[1] établis par la Division du revenu et des dépenses des consommateurs de Statistiques Canada (cf. tableau 4).

---

1. Les seuils comprennent toutefois les dépenses d'habitation. Ils correspondent aux niveaux de faibles revenus de 1969, tels que définis par le Comité spécial du Sénat sur la pauvreté, ajustés annuellement par les variations (en %) dans l'indice canadien des prix à la consommation, ensemble des éléments.

TABLEAU 3

Comparaison de "nos" estimés avec certaines normes budgétaires, 1978

Famille de 4 personnes (2 adultes, 2 enfants)

	ACFF de Montréal	Dépenses des familles*	Nos estimés
Alimentation	3,645	3,408	3,250
Habillement	1,235	1,277	1,250
Santé et soins personnels	1,690	1,767	1,400
Services de logement	710	1,478	650
Loisirs, lecture,...	1,185	1,326	1,100
Transport	1,020	2,229	600
Total	9,485	11,485	8,250

* Familles de 2 personnes et plus gagnant entre 12 et 19,999$.

	1 personne		2 personnes	
	Nos estimés	Dépenses des familles	Nos estimés	Dépenses des familles
Alimentation	1,200	1,775	2,100	2,818
Habillement	400	638	800	1,165
Santé et soins personnels	600	924	1,100	1,527
Services de logement	400	758	525	1,445
Loisirs, lecture...	600	902	900	1,328
Transport	300	1.001	475	2,123
Total	3,500	6,018	5,900	10,406

Cette forte similitude ainsi que les points suivants, à savoir:

- -une évaluation quasi-parallèle de l'indice global des prix à la consommation (IPC) au Canada et à Montréal depuis une décennie;
- -les variations dans l'indice d'ensemble constituent un reflet fidèle de l'évolution du coût de la vie (et donc du niveau de vie général dans la société),

nous ont amenés à utiliser, sans modification, les seuils de faible revenu de Statistiques Canada pour la mise à jour (1971 à 1981) des niveaux établis pour 1978 (voir l'Addenda 1)

TABLEAU 4

Comparaison de nos balises budgétaires
et des seuils de faible revenu de Statistique Canada, 1978

	Nos estimés	Seuils de Statistique Canada
1 personne	3,500	3,530
2 personnes	5,900	5,880
3 personnes	7,000	7,056
4 personnes	8,300	8,230
5 personnes et plus	9,600	9,409

2. LE TAUX D'EFFORT DES MENAGES FACE AU LOGEMENT

Une fois que les coûts des besoins de base ont été déterminés, nous avons utilisé l'évolution du revenu[1] des personnes seules et des familles[2] afin d'obtenir une mesure du taux d'effort des ménages québécois face au logement. Il va sans dire que les niveaux de revenu (brut) des ménages varient considérablement selon le type et les caractéristiques de ces derniers (Addenda 2).

Le calcul du taux d'effort par rapport au logement suppose aussi l'évaluation des coûts des différentes solutions d'habitation. Nous avons retenu ici les deux principales formes, à savoir la location et l'achat d'une maison unifamiliale.

---

1. Répartition du revenu au Canada selon la taille du revenu, Statistiques Canada, 13-207 (annuel)

2. La notion de famille utilisée autant dans l'enquête de 1978 sur les "Dépenses des familles" que dans celle sur le revenu, est celle des familles "économiques", c'est-à-dire des unités de dépenses (i.e. groupes de personnes) tributaires d'un revenu commun ou mis en commun pour les principaux postes de dépenses et qui demeurent dans le même logement. La notion de "familles économiques" n'est donc pas directement comparable avec celles de "familles de recensement". Ainsi, pour 1976, on comptait 1,561,070 familles économiques relativement à 1,540,400 familles de recensement.

a) Le coût du logement

Dans le premier cas, un logement de taille suffisante pour répondre aux besoins d'espace, soit des personnes seules, soit des familles de 2, 3, 4 ou 5 personnes et plus, a été utilisé comme barème de référence[1]. Le loyer moyen (selon la taille du logement) le plus bas recensé en 1981 dans le "Relevé de loyer des appartements" de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la région métropolitaine de Montréal a servi de point de base. Une provision pour tenir compte du chauffage, de l'électricité, des taxes et des assurances a été ajoutée au loyer moyen pour le calcul du coût "total" de location. Les seuils du "loyer total", selon le nombre de chambres à coucher, pour la période 1971-1980 ont été calculés sur la base de l'augmentation dans l'indice "logement" des prix à la consommation à Montréal (cf. Addenda 3).

Dans le cas de la maison unifamiliale, nous avons utilisé l'évolution de la valeur moyenne d'une maison neuve-type d'accession à la propriété[2]. Les coûts mensuels d'occupation ont, pour leur part, été déterminés sur la base des conditions courantes de financement, du niveau moyen des taxes et des dépenses d'électricité, de chauffage et d'assurances (cf. Addenda 3).

---

1. Le barème que nous avons utilisé est le suivant:

Taille du ménage:	Personne seule	Famille de			
		2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Taille du logement:	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher

2. Il est important de souligner que le prix moyen d'achat d'une maison existante dans la proche banlieue des grands centres urbains du Québec est sensiblement comparable à la valeur moyenne des nouvelles constructions. En effet, à Montréal en 1981, le prix moyen d'une maison existante à Laval était de 50,330$ alors que la valeur moyenne de la maison neuve que nous avons retenue est de 50,000$.

b) Le revenu résiduel, avant impôt

En combinant les données sur le revenu des ménages, celles sur le coût du panier de biens et services de base, et, finalement, celles relatives au coût du logement, il est alors possible d'obtenir une idée plus précise de l'évolution de l'accessibilité relative au logement pour les différents types de ménages (tableau 5).

Différentes conclusions se dégagent de nos résultats. D'abord, la position des locataires apparaît nettement supérieure à celle des propriétaires. En effet, d'une part, leur position en 1981 est supérieure à celle du début des années '70, et ce autant pour les personnes seules que les familles de toutes tailles. La situation était même encore supérieure en 1979. D'autre part, l'amélioration a été graduelle (exclusion faite des deux dernières années) comparativement à une évolution en dents de scie pour les propriétaires.

Dans ce dernier cas, les variations dans les conditions de financement captent la quasi-totalité des variations, les autres composantes du coût mensuel d'occupation s'inscrivant sur une trajectoire continue à la hausse. Les niveaux records enregistrés par les taux d'intérêt en 1980 et 1981, ainsi que la forte et rapide variabilité de ces mêmes taux, ont affecté, il va sans dire, très lourdement l'accession à la propriété au cours des deux dernières années. Ainsi, la part du revenu résiduel dans le revenu moyen a diminué de 12.9 points de % pour les familles de cinq personnes entre 1979 et 1981 et de près de 16% pour les couples (i.e. familles de deux personnes).

TABLEAU 5

Revenu résiduel des ménages, avant impôts

Type de ménage	Revenu moyen	Panier de base	Loyer minimum	Propriété d'une maison	Dépenses totales		Revenu résiduel*			
					Locataire	Propriétaire	Locataire		Propriétaire	
							en $	en %	en $	en %
Personne seule										
1971	4299	2013	1200	---	3213	---	1086	25.3	---	---
1973	4967	2270	1295	---	3565	---	1402	28.2	---	---
1975	6027	2790	1460	---	4250	---	1777	29.5	---	---
1977	7858	3240	1755	---	4975	---	2863	36.4	---	---
1979	9775	3852	2020	---	5872	---	3903	39.9	---	---
1981	11437	4773	2400	---	7173	---	4264	37.3	---	---
Famille, 2 personnes										
1971	8218	3355	1440	2520	4795	5875	3423	41.6	2343	28.5
1973	9192	3783	1555	3060	5338	6843	3854	41.9	2349	25.6
1975	12144	4649	1755	4980	6404	9629	5740	47.3	2515	20.7
1977	15767	5397	2105	5220	7502	10617	8265	52.4	5150	32.7
1979	19047	6417	2420	6600	8837	13017	10210	53.6	6030	31.7
1981	22000	7951	2880	10560	10831	18511	11169	50.8	3489	15.8
Famille, 3 personnes										
1971	9347	4026	1585	2520	5611	6546	3736	40.0	2801	30.0
1973	11955	4539	1715	3060	6254	7599	5701	47.7	4356	36.4
1975	14787	5578	1940	4980	7518	10558	7269	49.2	4229	28.6
1977	17998	6476	2325	5220	8801	11696	9197	51.1	6302	35.0
1979	23656	7700	2675	6600	10375	14300	13281	56.1	9356	39.6
1981	28900	9540	3180	10560	12720	20160	16180	55.9	8740	30.2
Famille, 4 personnes										
1971	10652	4697	1585	2520	6282	7217	4370	41.0	3435	32.2
1973	13346	5295	1715	3060	7010	8355	6336	47.5	4991	37.4
1975	17001	6506	1940	4980	8446	11486	8555	50.3	5515	32.4
1977	20412	7554	2325	5220	9879	12774	10533	51.6	7638	37.4
1979	25914	8982	2675	6600	11657	15582	14257	55.0	10332	39.9
1981	31000	11128	3180	10560	14308	21688	16692	53.8	9312	30.0
Famille, 5 personnes et plus										
1971	11258	5368	1675	2520	7043	7788	4215	37.4	3370	29.9
1973	13796	6053	1810	3060	7863	9113	5933	43.0	4683	33.9
1975	18954	7438	2050	4980	9488	12418	9466	49.9	6536	34.5
1977	23815	8636	2455	5220	11091	13856	12724	53.4	9959	41.8
1979	27756	10268	2825	6600	13093	16868	14663	52.8	10888	39.2
1981	31600	12722	3360	10560	16082	23282	15518	49.1	8318	26.3

L'écart entre les dépenses totales selon le statut d'occupation traduit bien, lui aussi, la position "privilégiée" des locataires (tableau 6). Ainsi, alors que l'écart se situait entre 845$ (5 personnes et plus) et 1,080$ (2 personnes) en 1971, il atteignait à la fin de 1981 7,200$ pour les grandes familles et 7,680$ pour les plus petites. Le fossé s'est particulièrement élargi récemment alors que l'on enregistre des augmentations de l'ordre de 85-90% entre 1979 et 1981.

TABLEAU 6

Ecart dans les dépenses totales
des propriétaires et des locataires ($)

	Familles de		
Année	2 personnes	3-4 personnes	5 personnes et +
1971	1080	945	845
1973	1505	1345	1250
1975	3225	3040	2930
1977	3115	2895	2765
1979	4180	3925	3775
1981	7680	7380	7200

De façon particulière, les conditions de l'accession à la propriété pour les familles semblent être passées par trois périodes distinctes. En premier lieu, les fortes augmentations dans les prix de vente, particulièrement entre 1973 et 1975 (38.5% d'augmentation), de concert avec la hausse des taux d'intérêt (de 9% en 1971 à 9.40% en 1973 et 11.15% en 1975), ont lourdement affecté les familles de 2, 3 et 4 personnes, c'est-à-dire les jeunes (25-34 ans) couples avec ou sans enfant. Les couples sans enfant apparaissent avoir été particulièrement touchés.

Par la suite (1975 à 1979), l'accessibilité a atteint, si l'on se base sur la part du revenu résiduel sur le revenu total, des sommets, i.e. 32% pour les familles de deux personnes et 40% pour les autres. Cette amélioration a été rendue possible à cause d'une augmentation des revenus (11% par an) supérieure à celle du prix des maisons (9% annuellement) et des dépenses d'opération, et ce dans un contexte où les taux d'intérêt sont demeurés stables (± 11%). Cette amélioration dans les conditions d'accession à la propriété fut toutefois en partie contrebalancée par une croissance sensible de l'écart entre le coût de location et de la propriété, i.e. l'écart a été multiplié par 3 entre 1973 et 1979 (de 1,350 à 3,900$).

Au cours des années 1979-1981, la hausse radicale des taux d'intérêt (moyenne autour de 11% en 1979, 14% en 1980 et 18% en 1981), de même que la forte poussée des dépenses d'opération telles que l'énergie et les taxes municipales, ont réduit sensiblement les possibilités pour les familles d'accéder à la propriété (tableau 7). A ce titre, les données sur la répartition selon la tranche du revenu indiquent que le pourcentage des familles incapables de se payer le statut de propriétaire est passé de 28% en 1979 à 40% en 1981, et ce sur la base du revenu brut (i.e. avant impôt).

TABLEAU 7

% des familles en-dessous du seuil d'accession à la propriété

	Familles selon le nombre de personnes				
Année	2	3	4	5+	Total
1979	39%	25%	21%	24%	28%
1981	49%	37%	30%	36%	40%

Source: Tableau 5 et "Répartition du revenu au Canada, selon la tranche de revenu", Statistiques Canada (13-207).

c) L'effort fiscal

Les résultats de la section précédente ont, de plus, tendance à sous-estimer l'évolution réelle des conditions d'accessibilité au logement. En effet, elles ne tiennent pas compte de l'effort fiscal auquel, dans l'ensemble, les ménages québécois ont du faire face à travers le temps. Or, dans cette optique, nombre d'études[1] ont déjà démontré que le Québec se finance davantage que les autres provinces canadiennes par l'impôt sur le revenu des particuliers. Ainsi, ce fardeau atteignait, en 1977-78, 7% du revenu personnel (par rapport à 4% en Ontario). Pour la même année, l'indice de l'effort fiscal sur ce plan était égal à 160, comparativement à une norme de 100 pour l'ensemble des provinces.

1. Entre autres, "Impôts et dépenses au Québec et en Ontario: une comparaison", Institut de recherche C.D. Howe.

d) Les variations régionales et selon les groupes d'individus

Les chiffres du tableau 5 méritent aussi quelques commentaires relativement à l'impact de l'évolution dans les conditions d'accessibilité sur certains groupes particuliers. En premier lieu, il faut souligner que la pression exercée par le logement sur le revenu des ménages apparaît plus forte dans les petits centres urbains qu'à l'intérieur des grandes régions métropolitaines. Ce dernier point est expliqué dans le tableau 8.

TABLEAU 8

Revenus moyens* selon la taille des centres urbains

Province de Québec, 1979

Ensemble de la province	11,610$
500,000 habitants et plus	12,318$
100-500,000 habitants	11,400$
25-100,000 habitants	10,840$
10-25,000 habitants	10,362$

* Ensemble des déclarations.

Source: Statistique fiscale, Edition 1981, Revenu Canada - Impôt.

Les résultats du tableau 5 selon la taille du ménage signifient, de plus, des choses différentes pour certains groupes particuliers d'individus. Ainsi, l'évolution de l'accessibilité pour les personnes seules affecte principalement les veufs-veuves de 55 ans et plus (en grande partie des veuves de 65 ans et plus), les jeunes célibataires (de 15-24 ans et de 25-34 ans), et dans une plus faible proportion, les divorcé(e)s.

Dans le cas des ménages de deux personnes, les couples de 65 ans et plus, de même que ceux du groupe d'âge précédent, accaparent encore une part importante de l'ensemble. Viennent ensuite les jeunes ménages de 25-34 ans (21% du total) et ceux de 15-24 ans (11%). L'importance des couples mariés d'âge intermédiaire (25-34 ans) est prépondérante, pour sa part, dans le cas des familles de 3, 4 et 5 personnes et plus (tableau 9).

TABLEAU 9

Importance des groupes d'âge intermédiaire dans le total des ménages, selon la taille de la famille, 1976

	25-34 ans	35-44 ans	45-54 ans
Famille de:			
-3 personnes	33.8% (32%)*	14.6% (12.6%)	17.0% (14.3%)
-4 personnes	33.4% (32.6%)	29.4% (28.0%)	21.0% (19.3%)
-5 personnes et +	13.9%	38.2%	33.6%

* Les chiffres entre parenthèses indiquent le % de ménages "mariés" dans le total.

Source: Recensement de 1976.

Addenda 1

Seuils du panier de biens et services de base

($)

Année	Taille de la famille				
	Pers. seule	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.+
1971	2013	3355	4026	4697	5368
1972	2110	3516	4219	4922	5626
1973	2270	3783	4539	5295	6053
1974	2518	4196	5034	5872	6713
1975	2790	4649	5578	6506	7438
1976	3000	4998	5997	6995	7997
1977	3240	5397	6476	7554	8636
1978	3530	5880	7056	8230	9409
1979	3852	6417	7700	8982	10268
1980	4243	7068	8481	9893	11310
1981	4773	7951	9540	11128	12722

Source: Statistique Canada, Section des enquêtes des logements et de la diffusion, Division du revenu et des dépenses des consommateurs.

Addenda 2

Revenu moyen des familles selon la taille

($)

Année	Personnes seules	Familles					Ensemble des familles
		2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	Total	
1971	4299	8218	9347	10562	11258	9919	8532
1972	4439	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	10834	9141
1973	4967	9192	11955	13346	13796	12024	10137
1974	5572	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	13742	11605
1975	6027	12144	14787	17001	18954	15546	12891
1976	6780	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	18219	15632
1977	7858	15767	17998	20412	23815	19056	15582
1978	8993	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	21203	17990
1979	9775	19047	23656	25914	27756	23400	19750
1980	10232	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25389	21236
1981	11437	22000*	28900*	31000*	31600*	27428	23021

* Estimations effectuées sur l'évolution tendancielle de la répartition du taux global de croissance selon la taille de la famille pour 1975-79.

Source: Statistique Canada, 13-207 et 13-206.

Répartition selon la tranche du revenu, selon la taille de la famille, 1981*

(%)

Niveau de revenu	Taille de la famille				
	Pers. seule	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.+
-3	10.0	2.0	1.0	---	---
3-5	21.0	3.0	1.0	---	---
5-6	13.0				
6-7	5.0				
(5-7)		4.0	5.5	1.0	1.0
7-8	5.0				
8-9	7.0				
(7-9)		11.0	2.0	2.5	1.5
9-10	4.0				
10-12	5.0				
(9-11)		11.0	4.5	1.0	1.0
(11-12)		4.0	1.0	1.0	1.0
12-13		2.0	2.0	2.5	3.0
13-14		2.0	2.0	1.5	1.5
14-15		2.0	1.5	1.5	1.5
(12-15)	5.0				
15-16		2.5	3.0	3.0	4.5
16-17		1.5	3.5	1.0	2.5
17-18		2.5	4.2	2.0	2.5
18-20		5.5	5.8	8.0	6.0
20-22		7.0	5.5	7.0	10.0
22-25		10.0	9.5	9.5	8.5
25-30		8.5	15.0	19.0	13.5
30-35		10.0	14.0	14.0	11.0
35 +		12.5	20.0	26.0	30.0
(15 +)	27.0				

* Estimations à partir de l'évolution 1973-75-77-79

Addenda 3

Coût du logement

A) Logement locatif

Niveaux du loyer moyen selon la taille du logement, oct. 1981

Quartiers de la partie centrale de l'Ile de Montréal

(Mercier, Rosemont)

Taille de la famille:	Pers. seule	2 pers.	3-4 pers.	5 pers. +
Taille du logement:	studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher
Loyer moyen	170$	195$	215$	235$
Autres frais de location*	30$	40$	50$	55$
Loyer mensuel	200$	240$	265$	280$
Loyer annuel	2400$	2880$	3180$	3360$

* Electricité, chauffage, assurance, eau chaude, taxe d'eau.

Source: Relevé des appartements inoccupés, immeubles de six logements et plus, Montréal métropolitain, octobre 1981, SCHL.

Indice du prix du logement, Montréal métropolitain
(moyenne annuelle, 1971-81)

Année	Pourcentage	Année	Pourcentage
1971	100.0	1976	134.0
1972	103.2	1977	146.5
1973	108.1	1978	158.3
1974	113.8	1979	168.5
1975	122.1	1980	181.4
		1981	200.4

Source: Indice des prix à la consommation, Statistique Canada, 62-101

B) Maison unifamiliale neuve type d'accession à la propriété

Données relatives au calcul
des coûts mensuels d'occupation

	1971	1973	1975	1977	1979	1981
Prix de vente	17600	21300	29500	35300	41700	50000
% de comptant	10%	10%	10%	10%	10%	10%
ou	1800	2100	3000	3500	4200	5000
Laissant à financer	14800	19200	26500	31800	37500	45000
à	9%	9.4%	11.15%	10.35%	11.35%	18%
durant	25 ans	25 ans	25 ans	25 ans	25 ans	25 ans
requérant un paiement mensuel	130$	165$	290$	290$	370$	660$
Taxes moyennes	47$	50$	74$	90$	100$	120$
Electricité et chauffage	30$	35$	40$	50$	65$	80$
Prime d'assurance	3$	5$	11$	15$	15$	20$
Coût mensuel d'occupation	210$	255$	415$	435$	550$	880$
Coût annuel	2520$	3060$	4980$	5220$	6600$	10560$

ANNEXE 2

Le Sherbrooke métropolitain:
Origine et développement, Lecture statistique.

Avant-propos

Une analyse statistique de l'avènement d'une région métropolitaine (et, jusqu'à un certain point d'une agglomération régionale) devrait normalement procéder à partir d'un cadre géographique fixe sur toute la période d'étude d'une base de données statistiques définissant les principaux paramètres mesurant la croissance et les dynamismes du développement. Sous une optique de géographie statistique, cette approche permettrait idéalement d'identifier les bassins de population du territoire étudié d'où sont issus les caractères propres à la métropole.

Dans le présent cas, nous procéderons à une simple lecture statistique, en faisant usage des statistiques disponibles pour les territoires constitués selon les définitions géographiques qui les régissaient lors de la publication des résultats censitaires respectifs. D'autre part, les sources non-censitaires dans lesquelles nous avons puisé de nombreux résultats sont généralement définies sur des secteurs géographiques comparables aux régions géo-statistiques du recensement.

Ainsi, les données analysées définissent la région métropolitaine de Sherbrooke[1] selon les statistiques disponibles pour les municipalités constituantes d'après le recensement de 1981. Aucun ajustement ne fut toutefois effectué au niveau des données municipales pour tenir compte des modifications (fusions, annexions, divisions) aux limites de ces municipalités.

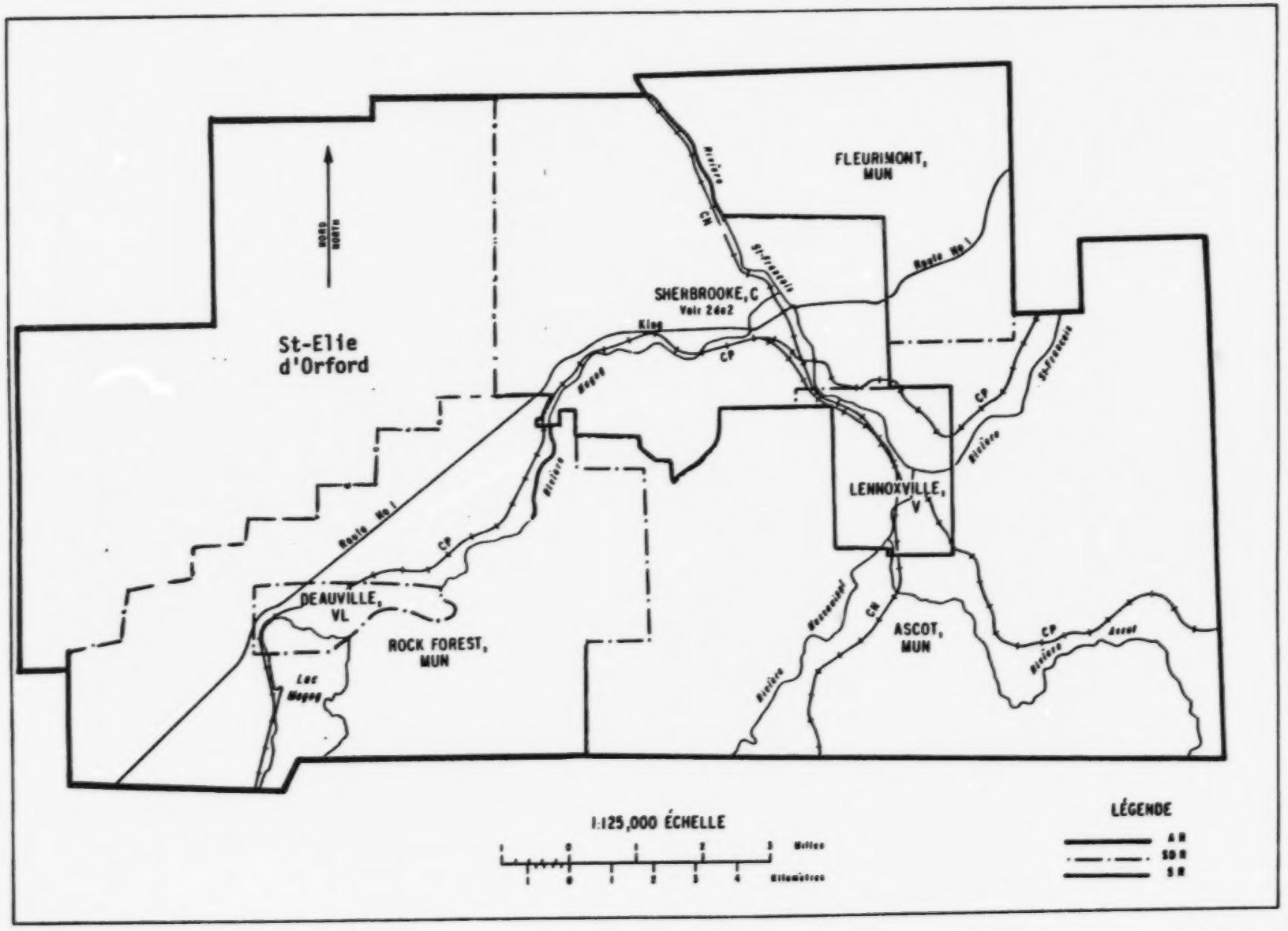
---

1. Même si Statistique Canada ne considère pas le groupe de municipalités entourant la Cité de Sherbrooke comme une région métropolitaine de recensement, qu'il définit comme étant "le bassin de main-d'oeuvre d'une zone bâtie en continu, dont la population est égale ou supérieure à 100,000 personnes", il n'en reste pas moins vrai que ces municipalités entretiennent des liens très étroits avec la ville de Sherbrooke. Beaucoup de leurs habitants et, pour certaines presque tous, travaillent à Sherbrooke; ils en fréquentent les cinémas, les théâtres et les restaurants; leurs enfants étudient en bonne partie dans les polyvalentes, les collèges et l'Université de Sherbrooke, de même que certains étudiants s'inscrivent au Champlain Régional College et à Bishop's University de Lennoxville.

Il reste néammoins que le fichier des données regroupées au niveau des municipalités constituantes semble représenter adéquatement le territoire 1981 de la région métropolitaine. Il est intéressant de constater que malgré l'imperfection des statistiques étudiées on réussit à dégager les principales étapes du développement de la métropole et son dynamisme au niveau du jeu des poids démographiques et des taux de croissance des composantes municipales.

Carte 1

REGION DU SHERBROOKE METROPOLITAIN



1. La structure urbaine

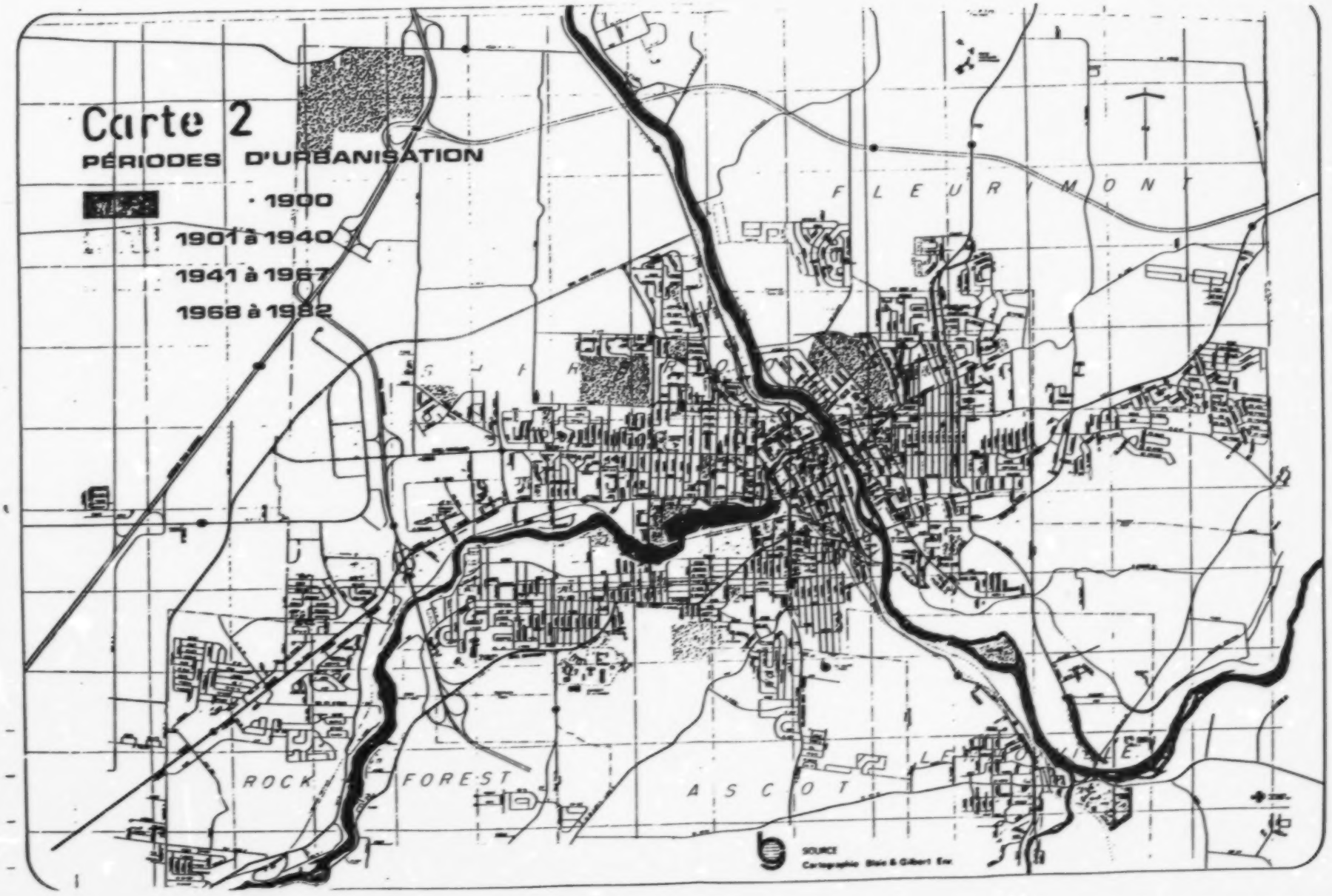
Les limites actuelles du Sherbrooke métropolitain correspondent, en gros, au territoire atteint par le processus d'urbanisation. Différentes "époques" représentant des types bien particuliers d'urbanisation et de développement de l'habitation et de la structure municipale peuvent toutefois être discernées dans l'extension territoriale du Sherbrooke métropolitain (voir carte 2). On leur attribue habituellement le qualificatif de trames spatio-temporelles parce que l'on fait appel à des notions d'espace et de temps pour leur formation dans le tissu urbain.

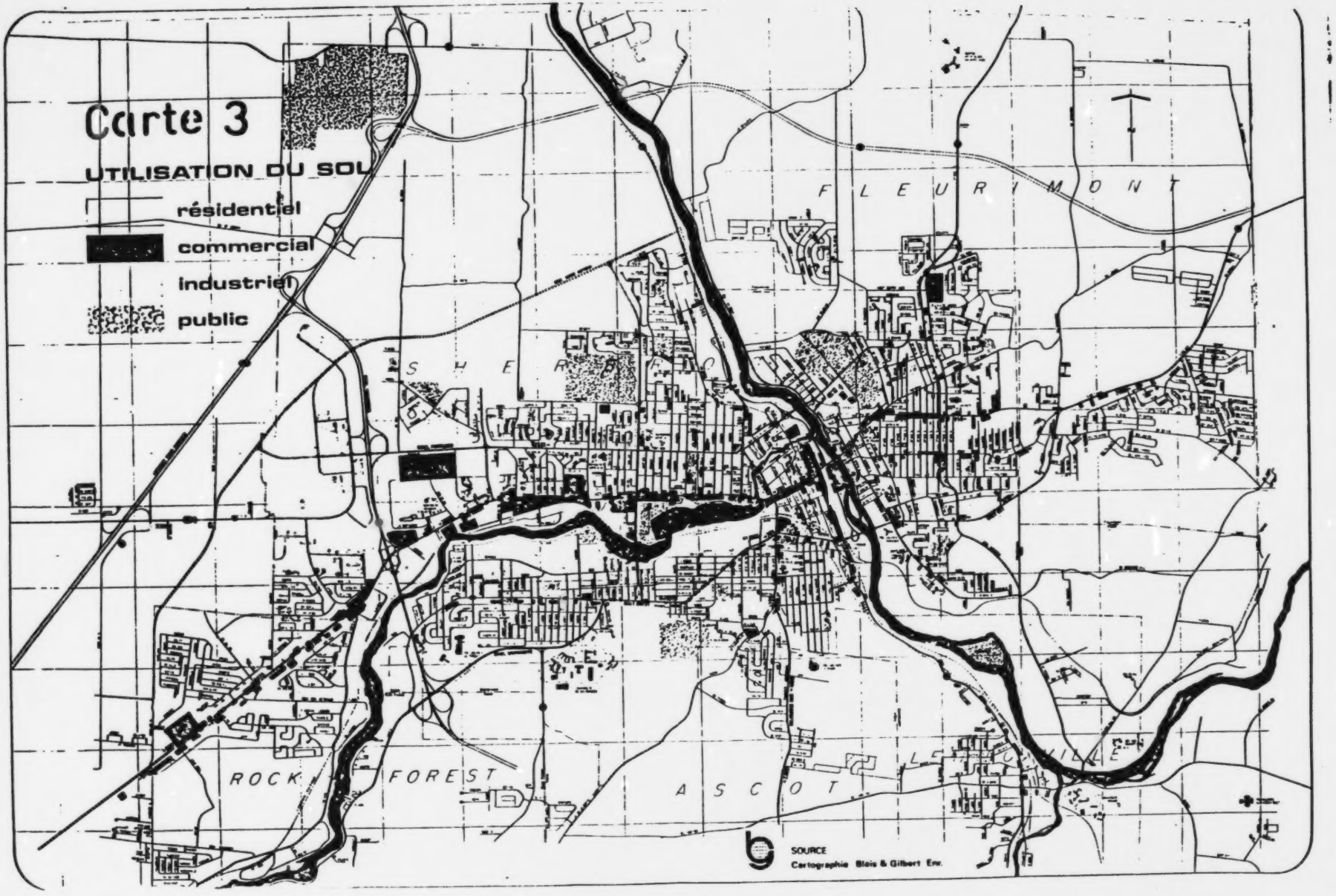
La croissance de la ville de Sherbrooke[1], au confluent des rivières St-François et Magog a amené dans un premier temps une concentration des activités autour de ce point focal naturel, devenu le centre-ville actuel. Les difficultés de déplacement aidant, la ville a pu longtemps évoluer dans des limites géographiques étroites -ces limites modelant la ville en un tissu compact, organique et uniformément vivant.

L'annexion des faubourgs puis l'explosion graduelle ont ensuite dilué la ville, particulièrement après 1957. En fait, à partir d'un périmètre d'urbanisation central, de forme carrée, les limites de la ville de Sherbrooke se sont progressivement étendues à l'est[2] et, de façon plus marquée, en suivant un corridor est-ouest de part et d'autre de la rivière Magog. Le phénomène de dispersion des équipements, l'accentuation des activités le long des grands axes et la création d'un pôle à l'ouest de la ville[3] (et de l'agglomération) ont contribué à la création de cette structure plutôt linéaire.

---

1. Une évolution sembleble peut être notée pour Lennoxville, sise au confluent des rivières St-François et Massawipi.
2. principalement dans les quadrants sud et est.
3. composé du Carrefour de l'Estrie et du parc industriel.


Carte 2
PÉRIODES D'URBANISATION
· 1900
1901 à 1940
1941 à 1967
1968 à 1982
F L E U R I M O N T
ROCK FOREST
A S C O T
SOURCE


Carte 3
UTILISATION DU SOL
résidentiel
commercial
industriel
public
FLEURIMONT
SHERBROOKE
ROCK FOREST
ASCOT
SOURCE
Cartographie Blais & Gilbert Enr.

La tendance continue de localisation périphérique des principaux noyaux d'activités (cf. carte 3) a entraîné une certaine désorganisation urbaine, le centre-ville perdant progressivement de son importance au profit d'autres noyaux de développement. Pour l'abandon du centre, les pouvoirs publics ont largement donné le ton (cf. Université de Sherbrooke, CHU. Carrefour de l'Estrie, axes routiers...). Il en résulte que les zones urbanisées, dont celle de Sherbrooke, s'étendent fortement et que toutes les agglomérations urbaines de quelque importance comportent une ville centrale, des villes périphériques et, finalement une zone rurale plus ou moins grande et urbanisée.[1]

---

1. Au Québec, on rencontre aussi parfois le phénomène de villes-jumelles Rouyn-Noranda, etc...). L'agglomération peut aussi prendre la forme d'une "réunion" de villes voisines, i.e. conurbation, comme pour la RMR de Chicoutimi-Jonquière.

2. Les étapes du développement métropolitain

A la lecture des statistiques sur la structure géographique du développement dans la région de Sherbrooke, il apparaît clairement que le développement métropolitain (depuis 1921) a procédé en quatre étapes identifiables en termes des poids démographiques relatifs et de la contribution relative à la croissance métropolitaine des municipalités composantes.

En termes de grille d'analyse, on recense une période d'urbanisation caractérisée par un noyau urbain dominant et source principale de la croissance démographique. Ensuite, le développement de la banlieue (à ses débuts), sans modifier significativement le poids relatif du noyau urbain, contribue au dynamisme de la région. La métropolisation qui s'ensuit est caractérisée par une modification du poids démographique des villes principales et par une forte contribution de la banlieue au développement de la région. On aboutit, finalement, à un dynamisme de type "développement métropolitain" où non seulement les villes centrales cèdent du terrain à la banlieue (au niveau des poids démographiques relatifs), mais où le dynamisme de la banlieue par le jeu de son importance démographique sur la carte métropolitaine en fait la source principale de développement.

Pour fins de discussion de chacune de ces étapes, nous adopterons des mesures de croissance cumulative et de contribution cumulative à la croissance, puisque finalement c'est l'accession à un certain niveau démographique des municipalités composantes qui contribue à modifier la géographie statistique de la région métropolitaine. A l'exception de la période d'urbanisation 1921-51, ces quantités (croissance cumulative) sont exprimées sur la base cumulative à partir de 1951.

L'urbanisation 1921-51

	Poids démographiques relatifs		Croissance cumulative	Contribution à la croissance métro. (%)
	1921	1951	(1921=1)	1931-51
Région métro.	100	100	2.06	
Sherbrooke	77.0	84.6	2.26	91.8
Lennoxville	5.0	4.6	1.86	4.2
Noyau urbain	82.0	89.2	2.24	96.0
Banlieue	18.0	10.8	1.23	4.0

Au cours de la période 1921-51, le noyau urbain a accaparé une part croissante de la population du territoire métropolitain. Sherbrooke et Lennoxville concentrent près de 90% des 62,860 habitants de 1951, alors qu'ils n'en comptaient que 82% en 1921. De plus, la presque totalité (i.e. 95%) de la croissance métropolitaine se fait au crédit des municipalités urbaines.

Sherbrooke est le moteur de la croissance au cours de cette période. Avec une augmentation de 126% de sa population, elle contribue pour 91.8% du dynamisme démographique de la région métropolitaine.
Les quartiers nord (annexion du canton d'Orford), sud et ouest (annexions successives de 3 parties du canton d'Ascot) accaparèrent la presque totalité de l'explosion démographique. Leur population double en deux décennies (1931-51). Au cours de cette période, en tenant compte des annexions de territoire, la densité de population passe respectivement de 15,272 habitants au km^2 en 1931 à 18,934 en 1941 et à 12,285 en 1951. On voit nettement que la pression démographique en 1941 imposait une expansion du territoire municipal.

Le développement de la banlieue 1951-61

	Poids démographiques relatifs		Croissance cumulative	Contribution à la croissance métro. (%)
	1951	1961	(1951=1)	1951-61
Région métro.	100	100	1.26	
Sherbrooke	84.6	84.1	1.25	82.2
Lennoxville	4.6	4.7	1.28	5.0
Noyau urbain	89.2	88.8	1.25	87.2
Banlieue	10.8	11.2	1.31	12.8

On peut étiqueter cette période de "développement de la banlieue" en vertu de l'arrêt de la croissance du poids démographique du noyau urbain, mais aussi en fonction de l'accroissement du rythme d'augmentation de la population des municipalités de périphérie. Ainsi, sur la période 1951-61, la banlieue a connu un taux de croissance de sa population plus fort que celui des municipalités urbaines (31% par rapport à 25%) et près de 13% du développement métropolitain origine des municipalités d'Ascot, Deauville, Fleurimont, Rock Forest et St-Elie-d'Orford (comparativement à 4% entre 1921-51).

Les quartiers neufs de la Cité de Sherbrooke en forte expansion contrebalancent cependant la nouvelle banlieue. Ainsi, parmi les 79,098 habitants de 1961 de la région métropolitaine, Sherbrooke a attiré 82% des résidants nouveaux depuis 1951. Le quartier est et, à un plus faible niveau, ceux de l'ouest et du nord captent une part importante de la croissance démographique globale, supérieure aux pertes de population du quartier centre (-9946) et aux gains des municipalités de la périphérie (+2077). En fait, on assiste à une urbanisation de type banlieue primaire.

La "métropolisation", 1961-71

	Poids démographiques relatifs	Croissance cumulative (1951=1)		Contribution à la croissance métro. (%)	
	1971	1951-71	(1961-71)*	1951-71	(1961-71)
Région métro	100	1.58	(1.26)		
Sherbrooke	81.3	1.52	(1.21)	74.1	(70.2)
Lennoxville	3.9	1.33	(1.04)	2.8	(0.7)
Noyau urbain	85.2	1.51	(1.20)	76.9	(70.9)
Banlieue	14.8	2.17	(1.66)	23.1	(29.1)

* 1961 = 100

En 1971, les poids démographiques du noyau urbain (85.2%) et de la banlieue (14.8%) témoignent de l'impact évident d'une population de banlieue multipliée par 2.17 en l'espace de vingt ans. L'expansion des municipalités de la périphérie est même responsable de 30% des nouveaux venus en région métropolitaine durant la décennie '60.

Les indices de croissance cumulative (1951=1) indiquent, pour leur part, que la Cité de Sherbrooke marque une pose dans le développement de sa population. C'est, en fait, largement à ses dépens que s'effectue l'assise domiciliaire des banlieues. Dans son ensemble, l'agglomération atteint à la fin de la période le cap des 100,000 habitants, seuil statistique pour son inclusion à l'intérieur du groupe des régions métropolitaines.

Fait à souligner, durant la dernière moitié des années '60, les immobilisations en construction industrielle, commerciale, institutionnelle et gouvernementale se répartissent à peu près à parts égales entre la banlieue et la ville de Sherbrooke avec chacune quelque trois millions par année. La "métropolisation", c'est la mise en place d'une certaine structure urbaine à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Le développement métropolitain 1971-81

	Poids démographiques relatifs	Croissance cumulative (1951 = 1)		Contribution à la croissance métro. (%)	
	1981	1951-81	(1971-81)*	1951-81	(1971-81)
Région métro.	100	1.80	(1.14)		
Sherbrooke	65.5	1.39	(.92)	41.6%	(-48%)
Lennoxville	3.5	1.35	(1.02)	1.4%	(1.6%)
Noyau urbain	69.0	1.39	(.92)	43.6%	(-48%)
Banlieue	31.0	5.19	(2.39)	56.4%	(148%)

* 1971 = 100

Au cours de la décennie '70, les banlieues deviennent le principal territoire du dynamisme de la croissance métropolitaine. Leur importance dans la mosaïque métro s'établit à 31% en 1981. Sur une base cumulative, elles dénombrent 5.19 fois plus de population qu'en 1951, un taux de croissance près de quatre fois supérieur à celui de la performance du noyau urbain.

Moteur de l'expansion démographique métropolitaine, la banlieue accapare une part croissante de la construction de logements. De plus, deux fois sur trois les nouvelles unités sont des appartements à Sherbrooke, alors que la banlieue accepte principalement de la maison unifamiliale (60% des cas). Le tissu du centre urbain est, en fait, en maturation.

D'autre part, les immobilisations pourvoyeuses d'emplois sont effectuées principalement dans les villes centrales. Ainsi, la ville de Sherbrooke a accaparé plus de 75% de la valeur des permis de construire, exception faite du résidentiel, durant toute la décennie '70.

En définitive, le noyau urbain vieillit et se spécialise. La ville perd des résidents au profit de la banlieue, elle leur fournit des emplois et gagne un marché. D'autre part, les quartiers résidentiels des banlieues sont devenus ce qu'ils sont dans le rouage du dynamisme du noyau urbain.

3. En résumé

La zone métropolitaine de Sherbrooke s'est développée depuis le début du XXe siècle suivant le dynamisme classique des régions urbaines. D'abord, l'urbanisation (1921-51) permet d'établir une base démographique d'importance autour de laquelle gravitent emploi, commerce et services.

Ensuite, progressivement la banlieue se développe (1951-61). Elle atteint 10% de la population en zone métro et contribue de façon non négligeable à l'expansion démographique métropolitaine.

Au cours de la décennie '60, les banlieues finissent par rompre la suprématie du noyau urbain dans leur main-mise sur les populations métropolitaines. Le noyau urbain ne retient plus que 85% des résidents et la croissance de la métropole est de plus en plus au crédit des municipalités de banlieue.

Le développement métropolitain y succède. Entre 1971 et 1981, le noyau urbain perd du poids au profit des banlieues qui régissent plus de 30% du bassin total de population. Sur une base cumulative (1951-81), l'avènement de la métropole dépend à 55% du phénomène banlieue. En fait, sans les banlieues, il n'y aurait pas eu de région métropolitaine.

Sherbrooke métropolitain et municipalités constituantes

Evolution démographique, 1921-1981

	1921	1931	1941	1951	1956	1961	1966	1971	1976	1981
Sherbrooke métro.	30,551	37,089	44,570	62,860	69,432	79,098	91,214	99,270	107,004	113,094
Cité de Sherbrooke	23,515	28,933	35,905	53,197	58,668	66,554	75,690	80,711	76,804	74,075
Lennoxville	1554	1927	2150	2895	3149	3699	3977	3859	3682	3922
Canton d'Ascot	2603	3077	2997	1931	2076	2431	3117	4319	7289	8448
Fleurimont (Ascot nord)	1000	1000	1009	1061	1144	1490	2378	2802	6925	10,272
Deauville	42	74	166	422	463	558	672	761	804	942
Rock Forest	886	942	1215	2137	2700	3113	3859	5098	9001	12,283
St-Elie d'Orford	951	1136	1068	1217	1232	1253	1521	1720	2499	3152
Noyau urbain	25,069	30,860	38,115	56,092	61,817	70,253	79,667	84,570	80,486	77,997
Banlieue	5482	6229	6455	6768	7615	8845	11,547	14,700	26,518	35,097

ANNEXE 3

Enquête socio-économique auprès
des occupants de l'Opération 10,000 logements
de la Ville de Montréal
(au 30 novembre 1981)

C 1

VILLE DE MONTRÉAL

CABINET DU PRÉSIDENT
DU COMITÉ EXÉCUTIF

HÔTEL DE VILLE

Le 25 novembre 1981

Madame, monsieur,

La Ville de Montréal lançait, au mois de septembre 1979, l'Opération 10 000 logements dont l'objectif principal était de contrer l'exode des montréalais vers les banlieues et inciter le retour à la ville de ceux qui avaient déjà habité Montréal. Ce programme a connu, à ce jour, un succès inespéré.

Afin d'améliorer certains éléments de cette opération, nous menons actuellement une étude visant d'une part à mieux connaître les caractéristiques des occupants des logements et d'autre part à vérifier votre degré de satisfaction quant à la qualité des bâtiments que vous occupez ainsi que l'environnement dans lequel ils se localisent.

En terminant, nous voudrions vous assurer que toutes les réponses aux questions qui vous sont posées seront traitées confidentiellement et contribueront à améliorer l'Opération 10 000 logements.

Nous vous remercions de votre collaboration.

Richard La Salle
Adjoint au président

3. Si vous possédiez auparavant votre propre maison (ou logement), quelle en était sa valeur approximative?

- de $40,000 ☐	$55-70,000 ☐	$85-100,000 ☐
$40-55,000 ☐	$70-85,000 ☐	$100,000 et + ☐

Si vous étiez locataire, quel était le montant mensuel de votre loyer (incluant électricité, chauffage, eau chaude et assurance)?

- de $200 ☐	$300-400 ☐	$500-600 ☐
$200-300 ☐	$400-500 ☐	$600 et + ☐

SI VOTRE DERNIER LIEU DE RESIDENCE ETAIT MONTREAL, PASSER AU # 5

4. Si votre dernier lieu de résidence n'était pas la Ville de Montréal, avez-vous déjà habité Montréal?

oui ☐ non ☐

Si vous avez déjà vécu à Montréal,

. en quelle année êtes-vous parti de Montréal? 19___

. étiez-vous locataire ou propriétaire du logement dans lequel vous viviez à cette époque?

locataire ☐ propriétaire ☐
chez parents ☐ autre _____ (spécifier)

. pour quelles raisons êtes-vous parti de Montréal?

_____

_____

5. Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans ce logement (projet) de l'Opération 10,000 logements de la Ville de Montréal?

Permet d'être propriétaire de son logement ☐	Proximité commerces et services communautaires ☐
localisation ☐	Investissement ☐
Environnement ☐	Coût ☐
Facilités de transport ☐	Qualité générale du logement ☐
Autre_____	

ENQUETE SOCIO-ECONOMIQUE
Opération 10,000 logements

Ville de Montréal
872-2890

1. Etes-vous propriétaire ou locataire du logement dans lequel vous vivez actuellement ?

propriétaire ☐ locataire ☐

2. Dans quelle municipalité ou quartier de laVille de Montréal viviez-vous auparavant?

Ville de Montréal _____
(rue, quartier)

Extérieur _____
(rue, municipalité)

Etiez-vous locataire ou propriétaire de votre dernier lieu de résidence?

propriétaire ☐ locataire ☐

Dans quel type de logement viviez-vous auparavant?

maison unifamiliale ☐ duplex, triplex, quadruplex ☐
immeuble-appartement de 3 étage ou moins ☐
immeuble-appartement de 4 étages ou plus ☐
autre _____
(préciser)

Pour quelles raisons avez-vous quitté votre dernier lieu de résidence?

_____
_____

An English language version of this document is available by dialing 872-2890

Quelles sont les caractéristiques principales de votre logement?

Nombre de pièces _____ Nombre de salles de bain _____

Nombre de chambres à coucher _____ Nombre d'espaces de stationnement _____

Quel a été le prix d'achat du bâtiment ou le loyer actuel du logement dans lequel vous vivez?

prix d'achat du bâtiment _____$

loyer mensuel (incluant chauffage, électricité, eau chaude et assurance) _____$

6. Etes-vous satisfait du projet dans lequel vous vivez?

	Très satisfait	Satisfait	Insatisfait
Facilités de stationnement	—	—	—
Services communautaire(parc, école..)	—	—	—
Voisinage (bruit, tranquilité)	—	—	—
Qualité architecturale	—	—	—
Aménagement paysager	—	—	—
Autre _____ (spécifier)	—	—	—

Etes-vous satisfait de votre logement?

	Très satisfait	Satisfait	Insatisfait
Superficie des pièces	—	—	—
Disposition des pièces	—	—	—
Intimité des espaces extérieurs	—	—	—
Insonorisation	—	—	—
Espaces intérieurs de rangement	—	—	—
Vue de l'intérieur sur l'extérieur	—	—	—
Autre _____ (spécifier)	—	—	—

Combien de temps prévoyez-vous demeurer dans votre nouveau logement?

1 an ☐ 4-5 ans ☐

2-3 ans ☐ 6 ans + ☐

7. Prière de cocher, dans les tableaux suivants, l'information relative à votre revenu, votre âge, la taille et les caractéristiques du ménage qui décrivent le mieux votre situation?

Age du chef de ménage (époux, épouse ou autres)

Moins de 25 ans	☐	45-54 ans	☐
25-34 ans	☐	55-64 ans	☐
35-44 ans	☐	65 ans et plus	☐

Type de ménage

Couple avec enfants	☐	Personne seule	☐
Couple sans enfant	☐	Autre _____	
Famille monoparentale	☐		

Nombre de personnes dans chacune des catégories d'âge suivantes

Moins de 6 ans	_____
6-17 ans	_____
18 ans et plus	_____
Total	_____

Revenu annuel total (époux, épouse, autres) du ménage

Moins de $20,000	☐	$35-50,000	☐
$20-25,000	☐	$50-70,000	☐
$25-30,000	☐	$70-100,000	☐
$30-35,000	☐	$100,000 et plus	☐

Nombre de personnes qui gagnent un revenu

une ☐ deux ☐ trois ou plus ☐

Profession (métier)

chef de ménage	_____
conjoint	_____
autres	_____

Lieu de travail (municipalité)

chef de ménage	_____
conjoint	_____
autres	_____

C C

Scolarité du chef de ménage

Elémentaire ☐ collégial ☐

secondaire ☐ universitaire ☐

Origine ethnique du chef de ménage

française ☐ anglaise ☐ autre _____

(préciser)

COMMENTAIRES

_____

_____

_____

_____

Merci pour votre collaboration.

Prière de retourner le questionnaire complété immédiatement dans l'enveloppe-réponse déjà affranchie ci-jointe.

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS*

---

* Le plan de localisation de chacun des emplacements concernés par la présente enquête socio-économique est disponible dans les brochures publiées lors du lancement des différentes phases.

Emplacement(s)	Localisation
1-1, 1-2	Côté est du boulevard Lachapelle entre la rue Ranger et le boulevard Gouin
1-3	Angle nord-est de l'intersection de la rue Jean-Massé et Place Jean Massé
2-8	Angle sud-est de l'intersection de la rue Viel et du boulevard Taylor
2-13	Côté est de la rue St-Réal entre les rues du Domaine et Edmond-Valade
5-1	Angle sud-est de l'intersection de la Place de la Colombière et de l'avenue Olivier-Maurault
5-2	Angle sud-ouest de l'intersection de la rue Louvain et de l'avenue Olivier-Maurault
21-2, 21-4	Côté nord de la rue Rodolphe-Mathieu entre les rues Albani et Cadillac
21-6-R, 21-7-R, 21-8-R	Angle nord-est de l'intersection des rues Duquesne et Jumonville
21-12-1-R, 21-12-2-R	Côté est de la rue Monsabré entre les rues Gérin-Lajoie et Pierre-Bédard
22-12, -13	Angle sud-est de l'intersection des rues Anjou et Desmarteau
22-18, 22-19 22-21	Côté ouest de la rue Des Ormeaux entre la rue Tiffin et les limites de Ville d'Anjou
22-23, 22-73	Angle sud-ouest et nord-ouest de l'intersection des rues Tiffin et Baldwin
22-63	Côté ouest de la rue Taillon entre les rues Forbin-Janson et de Grobois
22-64-2	Côté est de la rue Baldwin entre les rues Tiffin et Sentennes
22-69	Côté ouest de l'avenue Lebrun et les limites de Ville d'Anjou
23-6-1	Angle sud-est de l'intersection des rues Sainte-Claire et Gonthier
25-1	Côté ouest de la rue Clarence-Gagnon entre les rues Lafontaine et Notre-Dame
40-1	Angle nord-est de l'intersection des rues Coolbrook et Cochrane
49-2-1, 49-2-2	Côté ouest de la rue Jogues et côté est de la rue Montmagny entre les rues Jacques-Hertel et Jolicoeur
52-9, 52-10, 52-11	Côté nord du boulevard Maurice-Duplessis entre les 4ième et 7ième Avenues
52-12, 52-13	Côté nord du boulevard Perras entre les 14ième et 16ième Avenues
52-15	Côté ouest de la 4ième Avenue entre la 4ième Rue et la 5ième Rue

ANNEXE 4

Enquête auprès des acheteurs de maisons neuves (1979-81)
garanties par le Programme de certification des maisons neuves (PCMN)
de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du
Québec (APCHQ),
Région métropolitaine de Montréal

ZONE DE DESTINATION : ENSEMBLE DE LA REGION METROPOLITAINE

	1979		1980		1981		ENSEMBLE	
	Nombre de cas	Nb de répondants	Nombre de cas	Nb de répondants	Nombre de cas	Nb de répondants	Nombre de cas	Nb de répondants
Prix d'achat								
- 40,000	1831 (50.7)	151 (43.6)	559 (15.5)	56 (14.8)	154 (3.9)	16 (3.2)	2544 (22.8)	223 (18.2)
40-55,000	1227 (34.0)	127 (36.7)	1808 (50.3)	222 (58.9)	1626 (41.3)	245 (48.6)	4661 (41.8)	594 (48.4)
55-70,000	400 (11.1)	34 (9.8)	639 (17.8)	49 (13.0)	976 (24.8)	101 (20.0)	2015 (18.1)	184 (15.0)
70-85,000	111 (3.1)	25 (7.2)	330 (9.2)	26 (6.9)	576 (14.6)	80 (15.9)	1017 (9.1)	131 (10.7)
85-100,000	36 (1.0)	4 (1.2)	144 (4.0)	9 (2.4)	290 (7.4)	30 (5.9)	470 (4.2)	43 (3.5)
100,000 +	4 (0.1)	2 (0.6)	116 (3.2)	13 (3.4)	307 (7.8)	29 (5.7)	427 (3.8)	44 (3.6)
TOTAL	3609	346	3597	377	3933	504	11,135	1227
Nb d'envois		1492		1505		1667		4664
Nb de non-répondants		32		74		222		328
% de réponse		23.7%		26.3%		34.4%		28.3%

* Les pourcentages entre parenthèses représentent la répartition selon les gammes de prix.

Note: Les répondants ayant omis de préciser le prix d'achat de leur maison ne figurent qu'au total de chaque colonne.

ZONE DE DESTINATION : ILE DE MONTREAL

Prix d'achat	1979 Nombre de cas	1979 Nb de répondants	1980 Nombre de cas	1980 Nb de répondants	1981 Nombre de cas	1981 Nb de répondants	ENSEMBLE Nombre de cas	ENSEMBLE Nb de répondants
- 40,000	314 (37.7)	17 (23.0)	62 (7.3)	4 (7.5)	32 (2.5)	1 (0.8)	408 (13.9)	22 (8.7)
40-55,000	304 (36.5)	20 (27.0)	318 (37.3)	32 (60.4)	272 (21.6)	21 (16.7)	894 (30.4)	73 (28.8)
55-70,000	154 (18.5)	14 (18.9)	249 (29.2)	8 (15.1)	405 (32.2)	33 (26.2)	808 (27.5)	55 (21.7)
70-85,000	41 (4.9)	17 (23.0)	108 (12.7)	9 (17.0)	269 (21.4)	49 (38.9)	418 (14.2)	75 (29.6)
85-100,000	18 (2.2)	4 (5.4)	51 (6.0)	-----	144 (11.5)	15 (11.9)	213 (7.2)	19 (7.5)
100,000 +	1 (0.1)	2 (2.7)	63 (7.4)	-----	134 (10.7)	6 (4.8)	198 (6.7)	8 (3.2)
TOTAL	832	74	852	53	1256	126	2940	253

Nb d'envois	336	310	410	1056
Nb de non-répondants	1	13	33	67
% de réponse	22.1%	17.8%	35.3%	25.6%

* Les pourcentages entre parenthèses représentent la répartition selon les gammes de prix.

Note: Les répondants ayant omis de préciser le prix d'achat de leur maison ne figurent qu'au total de chaque colonne.

ZONE DE DESTINATION : RIVE SUD

Prix d'achat	1979 Nombre de cas	1979 Nb de répondants	1980 Nombre de cas	1980 Nb de répondants	1981 Nombre de cas	1981 Nb de répondants	ENSEMBLE Nombre de cas	ENSEMBLE Nb de répondants
- 40,000	669 (58.7)	45 (37.8)	174 (15.7)	17 (11.7)	44 (4.1)	6 (3.0)	887 (26.7)	68 (14.6)
40-55,000	355 (31.2)	55 (46.2)	579 (52.2)	79 (54.5)	514 (47.9)	102 (51.0)	1448 (43.6)	236 (50.9)
55-70,000	82 (7.2)	12 (10.1)	148 (13.3)	22 (15.2)	219 (20.4)	42 (21.0)	449 (13.5)	76 (16.4)
70-85,000	26 (2.3)	6 (5.0)	122 (11.0)	11 (7.6)	124 (11.5)	22 (11.0)	272 (8.2)	39 (8.4)
85-100,000	5 (0.4)	-----	66 (5.9)	8 (5.5)	86 (8.0)	8 (4.0)	157 (4.7)	16 (3.4)
100,000 +	1 (.08)	-----	19 (1.7)	8 (5.5)	84 (7.8)	19 (9.5)	104 (3.1)	28 (6.0)
TOTAL	1139	119	1109	145	1074	200	3317	464

Nb d'envois	503	552	657	1712
Nb de non-répondants	6	33	91	130
% de réponse	23.9%	27.9%	35.3%	29.3%

* Les pourcentages entre parenthèses représentent la répartition selon les gammes de prix.

Note: Les répondants ayant omis de préciser le prix d'achat de leur maison ne figurent qu'au total de chaque colonne.

ZONE DE DESTINATION : LAVAL

Prix d'achat	1979 Nombre de cas	1979 Nb de répondants	1980 Nombre de cas	1980 Nb de répondants	1981 Nombre de cas	1981 Nb de répondants	ENSEMBLE Nombre de cas	ENSEMBLE Nb de répondants
- 40,000	207 (42.3)	25 (46.3)	97 (13.5)	4 (5.9)	23 (3.1)	3 (3.7)	327 (16.8)	32 (15.7)
40-55,000	185 (37.8)	25 (46.3)	384 (53.5)	45 (66.2)	339 (46.0)	50 (61.0)	908 (46.7)	120 (58.8)
55-70,000	67 (13.7)	2 (3.7)	140 (19.5)	14 (20.6)	161 (21.8)	15 (18.3)	368 (18.9)	31 (15.2)
70-85,000	28 (5.7)	1 (1.8)	51 (7.1)	3 (4.4)	94 (12.7)	6 (7.3)	173 (8.9)	10 (4.9)
85-100,000	2 (0.4)	-----	14 (1.9)	-----	39 (5.3)	5 (6.1)	55 (2.8)	5 (2.4)
100,000 +	-----	-----	31 (4.3)	2 (2.9)	81 (11.0)	2 (2.4)	112 (5.7)	4 (1.9)
TOTAL	489	54	717	68	737	82	1943	204

	1979	1980	1981	ENSEMBLE
Nb d'envois	259	250	286	795
Nb de non-répondants	10	9	32	51
% de réponse	21.7%	28.2%	32.3%	27.4%

* Les pourcentages entre parenthèses représentent la répartition selon les gammes de prix.

Note: Les répondants ayant omis de préciser le prix d'achat de leur maison ne figurent qu'au total de chaque colonne.

ZONE DE DESTINATION : RIVE NORD

Prix d'achat	1979 Nombre de cas	1979 Nb de répondants	1980 Nombre de cas	1980 Nb de répondants	1981 Nombre de cas	1981 Nb de répondants	ENSEMBLE Nombre de cas	ENSEMBLE Nb de répondants
- 40,000	641 (55.8)	64 (64.6)	226 (24.6)	31 (27.9)	55 (6.3)	6 (6.2)	922 (31.4)	101 (33.0)
40-55,000	383 (33.3)	27 (27.3)	527 (57.3)	66 (59.4)	501 (57.8)	72 (75.0)	1411 (48.1)	165 (53.9)
55-70,000	97 (8.4)	6 (6.1)	102 (11.1)	5 (4.5)	191 (22.0)	11 (11.5)	390 (13.3)	22 (7.2)
70-85,000	16 (1.4)	1 (1.0)	49 (5.3)	3 (2.7)	89 (10.3)	3 (3.1)	154 (5.2)	7 (2.3)
85-100,000	11 (0.9)	-----	13 (1.4)	1 (0.9)	21 (2.4)	2 (2.1)	45 (1.5)	3 (1.0)
100,000 +	2 (0.2)	-----	3 (0.3)	3 (2.7)	8 (0.9)	2 (2.1)	13 (0.4)	5 (1.6)
TOTAL	1149	99	919	111	864	96	2935	306

	1979	1980	1981	ENSEMBLE
Nb d'envois	384	393	324	1101
Nb de non-répondants	15	19	46	80
% de réponse	26.1%	29.7%	35.8%	30.0%

+ Les pourcentages entre parenthèses représentent la répartition selon les gammes de prix.

Note: Les répondants ayant omis de préciser le prix d'achat de leur maison ne figurent qu'au total de chaque colonne.